

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13822-1044/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Ing. Lukáš Nožička, insolvenční správce dlužníka Martina Sedláře, K Nemocnici 181/44, 741 01 Nový Jičín
Číslo jednací:	KSOS 36 INS 18987/2020
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Starý Jičín č.p. 149, okres Nový Jičín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	10.05.2021
Zpracováno ke dni:	10.05.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 38 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.05.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 149 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 430/4, 430/5, 524/20 v obci Starý Jičín, okres Nový Jičín, katastrální území Starý Jičín.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil tyto informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku: požaduje rozdělení ocenění na dvě části – ocenění rodinného domu s č. p. 149 a v druhé části ocenění pozemek parc. č. 524/20. Majitel nemovitosti poskytl zpracovateli posudku částečnou projektovou dokumentaci.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, částečná projektová dokumentace, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.149, obec Starý Jičín
Adresa předmětu ocenění:	Starý Jičín č.p. 149, okres Nový Jičín
Kraj:	Moravskoslezský kraj

Okres: Nový Jičín

Obec: Starý Jičín

Ulice:

Katastrální území: Starý Jičín

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **802,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
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: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{350,00}$ Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 11.05.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: pan Martina Sedláře, majitel nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Martin Sedlář, K Nemocnici 181/44, 741 01 Nový Jičín

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 149 vč. příslušenství a pozemky parc. č. 430/4, 430/5, 524/20 v obci Starý Jičín, okres Nový Jičín, katastrální území Starý Jičín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Dle zadání objednatele znaleckého posudku je ocenění zpracováno do dvou částí – ocenění rodinného domu s č. p. 149 a ocenění pozemku parc. č. 524/20.

1. rodinný dům s č. p. 149

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, není zde půda a obytné podkroví není vybudované. Na základě předložených podkladů byla výstavba započata v roce 2011 a v roce 2019 byl dům zkolaudován.

Základy má železobetonové izolované, konstrukce objektu tvoří keramické tvárnice, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou železobetonové montované. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější úprava pláště objektu: perlinka, lepidlo, štuk a zateplení pláště je z polystyrenu, probarvená omítka.

Dispozičně je dům řešen jako třígenerační – obsahuje 3 bytové jednotky, největší bytová jednotka je dispozičně 5+kk, ostatní dvě jsou 3+kk. V domě se nachází obývací pokoj o výměře 41,60 m², kuchyně o výměře 28,13 m², chodba o výměře 15,80 m², WC o výměře 4,95 m², pracovna o výměře 14,46 m², šatna o výměře 3,80 m², předsíní o výměře 9,62 m², chodba o výměře 12,37 m², sklad o výměře 3,82 m², prádelna o výměře 6,69 m², šatna o výměře 6,30 m², hala o výměře 10,40 m², WC o výměře 4,10 m², koupelna o výměře 14,23 m², ložnice o výměře 17,63 m², šatna o výměře 17,64 m², šatna o výměře 9,88 m², ložnice o výměře 10,98 m², koupelna o výměře 11,52 m², schodiště o výměře 14,75 m², dětský pokoj o výměře 19,72 m², koupelna o výměře 13,20 m², ložnice o výměře 13,32 m², pokoj o výměře 13,32 m², chodba o výměře 14,07 m², obývací pokoj o výměře 32,26 m², koupelna o výměře 9,04 m², kuchyně o výměře 43,68 m², obývací pokoj o výměře 25,06 m², sklep o výměře 198,90 m². Podlahová plocha činí 442,32 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 641,22 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována plastová okna s trojsklem, v celém objektu jsou instalovány žaluzie. Obytné prostory mají orientaci na jihovýchod. Vybavení koupelen tvoří rohová vana, klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a WC má toto vybavení: závěsná toaleta, pisoár. Jsou zde použity tyto dveře, vyrobené na míru: dýhované plné, dýhované prosklené, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou plastové bezpečnostní. Vybavení kuchyní tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, elektrický sporák, v třetí bytové jednotce byla kuchyňská linka demontována. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, bodová svítidla.

V obytných místnostech, v kuchyních a chodbách je položena vinylová podlaha Gerfloor, v koupelnách je položena keramická dlažba.

Mezi další vybavení domu patří: klimatizace, vestavěné skříně, 2 krby, 1 krbová kamna, digestoř, anténní rozvody, síťové rozvody, odvětrání prostorů ventilátory, příprava na zabezpečovací zařízení.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn není zaveden. Dům je vytápěn pomocí tepelného čerpadla vzduch – voda, typ NEORE EX 28 s tepelným výkonem 28 kW a topná tělesa představuje podlahové vytápění. V domě je instalováno tepelné čerpadlo na ohřev vody.

V 1. PP je stavební příprava na saunu, vnitřní bazén, dle předložené projektové dokumentace se zde dále má nacházet prostory pro solárium, posilovnu a ostatní

technické prostory. Dále se zde nachází 2 terasy a balkón bez zastřešení ve stavu nedokončeném s proskleným zábradlím a dřevěnou podlahou.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav rodinného domu je velmi dobrý.

Pozemek je bez porostů a je bez oplocení. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě – pozemek par. č. 430/1. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

2. pozemek parc. č. 524/20

Oceňovaný pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti oceňovaného domu s č. p. 149, v katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost, v územním plánu je koordinován jako plochy OR – obecné přístupné plochy rekreace. Pozemek je o velikosti 3300 m². Dle textové části územního plánu jej lze využít k: obecně přístupné plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (tzv. rekreační louky, svahy pro sáňkování apod.). Využití přípustné: - veřejná prostranství - samostatné plochy veřejné zeleně, - zemědělské pozemky užívané pro zemědělskou rostlinnou produkci; - pastvinářské oplocení, dřevěné ohradníky, elektrické ohradníky - zřizování alejí a stromořadí, mezí a remízků, rozptýlené krajinné zeleně. Využití podmíněně přípustné: - občanské vybavení související s rekreačním využitím (malé lyžařské vleky apod.) mimo území maximální zátopy retenční nádrže; - stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, odpočinková a vyhlídková místa, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pokud nejsou uvedeny ve využití nepřipustném a jsou v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná; - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství pouze jako stavby pro skladování sena a slámy a pro ustájení hospodářských zvířat a koní, včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, za podmínky, že tyto stavby nenaruší pohodu bydlení, případně rekreační funkci navazujících území a pokud jsou v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny; - provozování myslivosti - např. zařízení pro krmení a odchyt zvěře, pouze pokud jsou v souladu s požadavky ochrany přírody a krajiny, Využití nepřipustné: - stavby, zařízení a jiná opatření pro ekologická a informační centra - stavby pro bydlení, - stavby rodinné rekreace, - občanské vybavení nesouvisející s rekreačním využitím, - zařízení výroby a skladování, zemědělské stavby mimo podmíněně přípustné, - lesní pozemky.

Dům i pozemek se nachází v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	počátek výstavby 2011, kolaudace 2019
	Zdroj informace o době výstavby	dle projektové dokumentace, dle vyjádření majitele
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	keramické tvárnice
	Stropy	železobetonové montované
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	perlinka, lepidlo, štuk, probarvená omítka
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	plastová s trojsklem Rehau
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod
	Vybavení koupelny	rohová vana, klasická vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta	závěsná toaleta, pisoár
	Vstupní dveře	plastové bezpečnostní
	Typ zárubní	obložkové
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené
Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla	

	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, elektrický sporák	
	Dispozice RD	třígenerační, 3 bytové jednotky	
Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Obývací pokoj	41,60 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	28,13 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	15,80 m ²
	Koupelna, WC	WC	4,95 m ²
	Pokoj	Pracovna	14,46 m ²
	Ostatní prostory	Šatna	3,80 m ²
	Ostatní prostory	Předsíň	9,62 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	12,37 m ²
	Ostatní prostory	Sklad	3,82 m ²
	Ostatní prostory	Prádelna	6,69 m ²
	Ostatní prostory	Šatna	6,30 m ²
	Ostatní prostory	Hala	10,40 m ²
	Koupelna, WC	WC	4,10 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	14,23 m ²
	Pokoj	Ložnice	17,63 m ²
	Ostatní prostory	Šatna	17,64 m ²
	Ostatní prostory	Šatna	9,88 m ²
	Pokoj	Ložnice	10,98 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	11,52 m ²
	Ostatní prostory	Schodiště	14,75 m ²
	Pokoj	Dětský pokoj	19,72 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	13,20 m ²
	Pokoj	Ložnice	13,32 m ²
	Pokoj	Pokoj	13,32 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	14,07 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj	32,26 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	9,04 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	43,68 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj	25,06 m ²
	Podlahová plocha		442,32 m ²
Příslušenství	Sklep	198,90 m ²	
Podlahová plocha vč. příslušenství		641,22 m ²	

	Elektrina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	tepelné čerpadlo vzduch – voda, NEORE EX 28
	Topná tělesa	podlahové vytápění
	Řešení ohřevu vody	tepelné čerpadlo
	Podlahy v domě	místnosti: vinyl Gerfloor kuchyně: vinyl Gerfloor koupelna, WC: keramická dlažba chodba: vinyl Gefloo
	Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	/
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Oceňovaný pozemek parc. č. 524/20 se nachází v bezprostřední blízkosti oceňovaného domu s č. p. 149, v katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost, v územním plánu je koordinován jako plochy OR – obecně přístupné plochy rekreace.	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.05.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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. 2:

„Obvyklou cenou 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,964}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,012}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střeška:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	(14,975*8,095)+(9,26*15) =	260,12	3,16 m
1. NP	(9,26*15)+(17,35*7,63)+(2,86*10)+30 =	329,88	3,46 m

2. NP	$(9,26*15)+(12,040*7,50)+(2,36*4,6) =$	240,06	3,50 m
		830,06 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	$((14,975*8,095)+(9,26*15))*(3,16+0,50) =$	952,05
NP	1. NP	$((9,26*15)+(17,35*7,63)+(2,86*10)+30)*(3,46+0,50) =$	1 306,33
Z	2. NP	$((9,26*15)+(12,040*7,50)+(2,36*4,6))*(3,30+0,30) =$	864,20
Z	zastřešení + plocha teras	$(9,26*15)+(12,040*7,50)+(2,36*4,6)*0,50/2 =$	231,91
Obestavěný prostor - celkem:			3 354,49 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	základová deska s izolací	S	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm, keramické tvárnice	N	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	keramická	N	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	probarvené omítky	N	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	N	100
11. Schody	dřevěné	N	100
12. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	N	100
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem Rehau	N	100
14. Podlahy obytných místností	vinylové dílce Gerfloor	N	100
15. Podlahy ostatních místností	vinylové dílce Gerfloor, keramická dlažba	N	100
16. Vytápění	tepelné čerpadlo	N	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	tepelné čerpadlo	N	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	indukční varná deska, el. trouba	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krb, klimatizace, vestavěné skříně	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	N	24,30	100	1,54	37,42
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	N	3,00	100	1,54	4,62
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	N	2,40	100	1,54	3,70
11. Schody	N	3,90	100	1,54	6,01
12. Dveře	N	3,40	100	1,54	5,24
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Podlahy obytných místností	N	2,30	100	1,54	3,54
15. Podlahy ostatních místností	N	1,40	100	1,54	2,16
16. Vytápění	N	4,20	100	1,54	6,47
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	N	1,60	100	1,54	2,46
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	5,00	100	1,54	7,70
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
27. tepelné čerpadlo	A	3,33	100	1,00	3,33
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K ₅ * K _i)					
450 000,00 / (3 354,49 * 1 900,- * 0,9000 * 2,3540) = 3,33					

Součet upravených objemových podílů 134,89
 Koeficient vybavení K₄: 1,3489

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,3489
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 429,78
Plná cena: 3 354,49 m ³ * 5 429,78 Kč/m ³	=	18 214 142,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 94 roků

Opotřebenění: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 10 / 94 = 10,6 \%$	
Koeficient opotřebenění: $(1 - 10,6 \% / 100)$	* 0,894
Nákladová cena stavby CS_N	= 16 283 443,58 Kč
Koeficient pp	* 1,050
Cena stavby CS	= 17 097 615,76 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	= 17 097 615,76 Kč

2. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 45,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	= 340,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m]	= 780,91
Plná cena: 45,00 m * 780,91 Kč/m	= 35 140,95 Kč

Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří (S): 10 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebenění: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 10 / 60 = 16,7 \%$	
Koeficient opotřebenění: $(1 - 16,7 \% / 100)$	* 0,833

Nákladová cena stavby CS_N	= 29 272,41 Kč
Koeficient pp	* 1,050
Cena stavby CS	= 30 736,03 Kč
Vodovodní přípojka - zjištěná cena	= 30 736,03 Kč

3. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 45,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	= 1 240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	= 2 813,44
Plná cena: 45,00 m * 2 813,44 Kč/m	= 126 604,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 100 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,900
=	113 944,32 Kč
*	1,050
=	119 641,54 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena

= 119 641,54 Kč

4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

24,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 140,-

Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4160

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **304,42**

Plná cena: 24,00 m * 304,42 Kč/m

= **7 306,08 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 60 = 16,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,833
=	6 085,96 Kč
*	1,050
=	6 390,26 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena

= 6 390,26 Kč

5. Stavební pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	350,-	1,050		367,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	430/4	500	367,50	183 750,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, jiná plocha	430/5	1 624	367,50	596 820,-
Stavební pozemky - celkem			2 124		780 570,-

Stavební pozemky - zjištěná cena celkem = 780 570,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	17 097 616,- Kč
2. Vodovodní přípojka	30 736,- Kč
3. Přípojka kanalizace DN 150 mm	119 642,- Kč
4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	6 390,- Kč
5. Stavební pozemky	780 570,- Kč

Výsledná cena - celkem: 18 034 954,- Kč

Pozemek parc. č. 524/20**Ocenění****Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné

§ 9 odst. 6	350,-	0,04				14,00
-------------	-------	------	--	--	--	-------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	trvalý travní porost	524/20	3 300	14,00		46 200,-
Jiný pozemek - celkem			3 300			46 200,-

Pozemek parc. č. 524/20 - zjištěná cena celkem = 46 200,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

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 ceně, za kterou by nemovitost mohla být směnena. 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.

1. Rodinný dům č. 149, obec Starý Jičín

Rodinný dům č.p. 149 obec Starý Jičín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Starý Jičín, okres Nový Jičín	442.32 m ² , třígenerační, podsklepený: částečné	Velmi dobrý	2124 m ²	v 1.PP příprava na bazén, posilovnu, saunu, 2 terasy a balkon s dřevěnou podlahou, bez terénních úprav
1	Na Harcovně, Rožnov pod Radhoštěm, okres Vsetín	109 m ² , Patrový	Novostavba	191 m ²	terasa, kryté stání
2	K Pastevníku, Brušperk, okres Frýdek-Místek	176 m ² , Patrový	Dobrý	786 m ²	garáž, plot ve výstavbě
3	Horní, Sviadnov, okres Frýdek-Místek	165 m ² , Patrový	Velmi dobrý	669 m ²	terasa, posuvná brána na ovládání, terénní úpravy dokončeny
4	Hynečkova, Stará Ves nad Ondřejnicí, okres Ostrava-město	203 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1060 m ²	2 garáže, venkovní bazén
5	R. Tomáška, Studénka, okres Nový Jičín	124 m ² , Patrový	Velmi dobrý	144 m ²	garáž, částečně podsklepeno

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	49.449,54 Kč	Nepoužit	49.449,54 Kč	1.05	1.12	1.05	0.80	0.95	1.00	0.9384	52.695,59 Kč
2	28.125,00 Kč	Nepoužit	28.125,00 Kč	0.95	1.11	0.90	0.84	0.98	1.00	0.7813	35.997,70 Kč
3	46.060,61 Kč	0.9	41.454,55 Kč	0.95	1.12	1.00	0.82	0.99	1.00	0.8638	47.990,91 Kč
4	25.318,72 Kč	Nepoužit	25.318,72 Kč	1.05	1.10	0.98	0.90	0.99	1.00	1.0085	25.105,32 Kč
5	26.935,48 Kč	0.9	24.241,94 Kč	0.90	1.14	0.95	0.80	0.99	1.00	0.7720	31.401,47 Kč
Celkem průměr											38.638,20 Kč
Minimum											25.105,32 Kč
Maximum											52.695,59 Kč
Směrodatná odchylka - s											11.484,39 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											27.153,81 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											50.122,59 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. U oceňované nemovitosti je v koeficientů K5 zohledněna finančně náročná příprava sklepních prostor pro vybudování vnitřního bazénu, sauny, posilovny, solária. Dále je zde zohledněna velikost sklepních prostor a venkovních střešních teras a balkónu.

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek se nachází v lepší lokalitě, je menší, jedná se o novostavbu, pozemek je výrazně menší, ostatní vlastnosti jsou horší. Celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) je proto nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek se nachází v méně atraktivní lokalitě, je menší, stav nemovitosti je horší, velikost pozemku menší a ostatní vlastnosti jsou horší. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) je proto nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek se nachází v horší lokalitě, je menší, stav je srovnatelný, pozemek je menší, ostatní vlastnosti jsou horší. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) je proto nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek je v lepší lokalitě, je menší, v horším stavu, pozemek je menší, ostatní vlastnosti jsou horší. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) je proto vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaný vzorek je v horší lokalitě, je znatelně menší, v horším stavu, pozemek je menší, ostatní vlastnosti jsou horší. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) je proto nižší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

38.638,20 Kč/m²

*

442,32 m²

= 17.090.448 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

17.090.000,-- Kč

2. Pozemek parc. č. 524/20 v katastrálním území Starý Jičín

Pozemek v katastrálním území Starý Jičín, obec Starý Jičín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Starý Jičín, Starý Jičín, okres Nový Jičín	plocha 3300 m ²	trvalý travní porost - pastviny, pro rekreaci - sport, ne výstavba	přístup z obecní komunikace	mírně svažité terén
1	Hodslavice, okres Nový Jičín	plocha 2299 m ²	trvalý travní porost	přístup z obecní komunikace	
2	Polom, okres Písek	plocha 1919 m ²	trvalý travní porost - plochy zeleně	přístup ze zpevněné komunikace	rovinatý pozemek
3	Nový Jičín, okres Nový Jičín	plocha 14044 m ²	trvalý travní porost - pastviny, ustájení koní	přístup z obecní komunikace	mírně svažité terén
4	Nový Jičín, okres Nový Jičín	plocha 7411 m ²	trvalý travní porost - pastviny, ustájení koní, včely	přístup z obecní komunikace	mírně svažité terén
5	Hodslavice, okres Nový Jičín	plocha 27612 m ²	trvalý travní porost, orná půda - pastviny	snadná přístupnost	mírně svažité terén

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	86,30 Kč	0.9	77,67 Kč	1.00	1.01	1.05	1.00	1.00	1.00	1.0605	73,24 Kč
2	112,10 Kč	0.9	100,89 Kč	1.00	1.03	0.98	1.00	1.00	1.00	1.0094	99,95 Kč
3	55,33 Kč	0.9	49,79 Kč	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.8000	62,24 Kč
4	59,37 Kč	0.9	53,43 Kč	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9000	59,37 Kč
5	37,25 Kč	0.9	33,53 Kč	1.00	0.70	1.00	1.00	1.00	1.00	0.7000	47,90 Kč
Celkem průměr											68,54 Kč
Minimum											47,90 Kč
Maximum											99,95 Kč
Směrodatná odchylka - s											19,74 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											48,80 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											88,28 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek je menší, má lepší využití. Celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) je proto vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek je menší, má horší využití. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) je proto vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek je výrazně větší, má podobné využití. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) je proto nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek je větší, má podobné využití. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) je proto nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaný vzorek je výrazně větší, má podobné využití. Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) je proto nižší než 1.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

68,54 Kč/m²

*

3.300 m²

= 226.181 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

226.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Rodinný dům s č. p. 149

18.034.950,-- Kč

Pozemek parc. č. 524/20

46.200,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

Rodinný dům s č. p. 149

17.090.000,-- Kč

Pozemek parc. č. 524/20

226.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

Rodinný dům s č. p. 149	17.090.000 Kč
Pozemek parc. č. 524/20	226.000,-- Kč

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.
Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.05.2021



.....
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. 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 13822-1044/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2021 00:00:00					
Vytvořeno bezplatně elektronickým přístupem pro účel: <i>Insolvenční řízení č.j. MKSOS 36 INS 18967/2020</i> pro Lukáš Noháček, Ing.					
Okres: CZ0804 Nový Jičín		Obec: 599905 Starý Jičín			
Kat.území: 755036 Starý Jičín		List vlastnictví: 364			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A	Vlastník, jiný správní	Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Sedláč Martin, K Hnančnicí 181/44, 74101 Nový Jičín		580325/1608			
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
430/4 500 zastavěná plocha a nádvoří					
Součástí je stavba: Starý Jičín, č.p. 149, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 430/4					
430/5 1624 ostatní plocha jiná plocha					
524/20 3300 trvalý travní porost zemědělský půdní fond					
605/1 3399 ostatní plocha manipulační plocha					
605/2 577 zastavěná plocha a nádvoří					
Součástí je stavba: Starý Jičín, č.p. 99, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 605/2					
605/3 232 zastavěná plocha a nádvoří					
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 605/3					
605/4 444 zastavěná plocha a nádvoří					
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 605/4					
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Zástatní právo smluvní					
k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých pohledávek a příslušenství vyplývajících ze smlouvy č.1032793-0-01 do celkové výše 23.000.000,- Kč, které budou vznikat do 2.12.2050					
Oprávnění pro					
ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, IČO: 49241397					
Povinnost k					
Parcela: 430/4, Parcela: 430/5					
Listina Smlouva o zřízení zástatního práva podle obč.z. č. 1032793001/1 ze dne 07.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2015 11:38:42. Zápis proveden dne 29.12.2015; uloženo na prac. Nový Jičín					
Pořadí k 07.12.2015 11:38					
V-12813/2015-804					
Související zápisy					
Závezek nezajistit část. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh					
Zeměpisná mapa v doméně Geoportál, ve výřezu územního ústředního seznamu katastru nemovitostí ČR, katastrální území pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín, 6021 014, strana 1					

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	364
Katastrální území:	Starý Jičín [755036]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Sedlář Martin, K Nemocnici 181/44, 74101 Nový Jičín	

Pozemky

Parcelní číslo
430/4: součásti pozemku je stavba
430/5
524/20
605/1
605/2: součásti pozemku je stavba
605/3: součásti pozemku je stavba
605/4: součásti pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

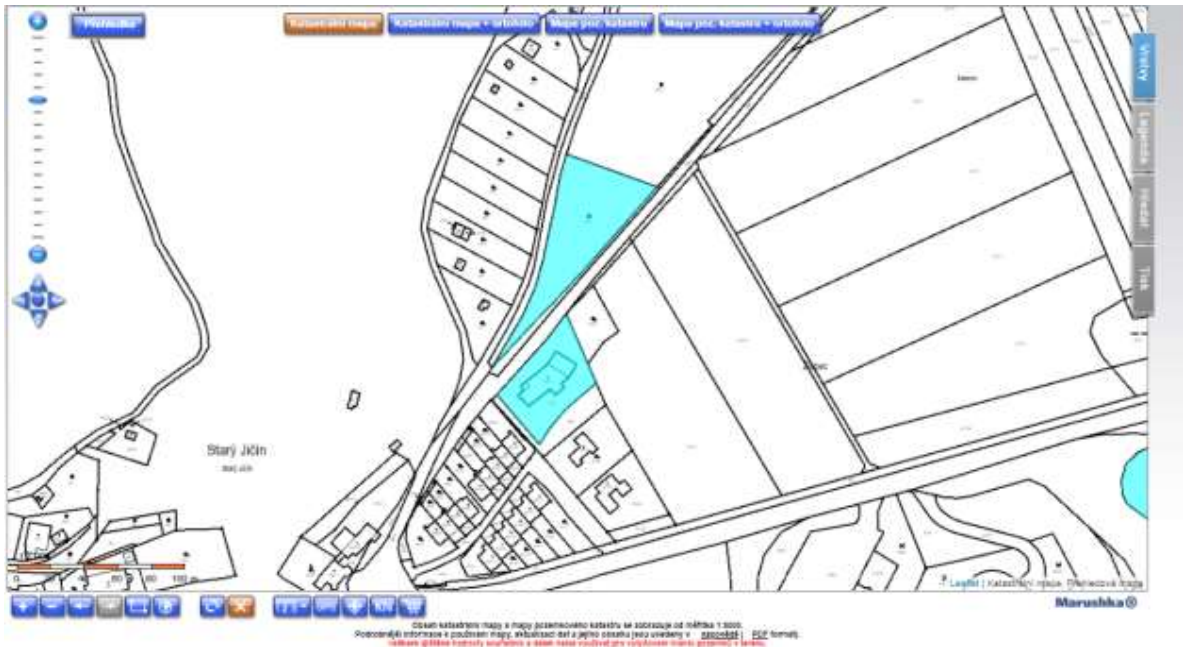
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

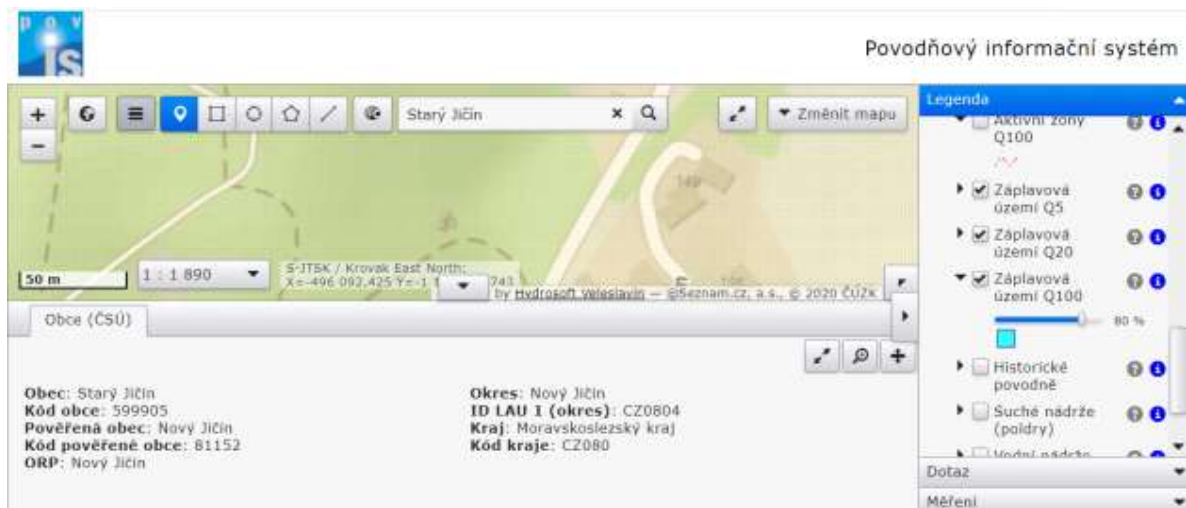
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.05.2021 07:00.





Výřez z povodňové mapy

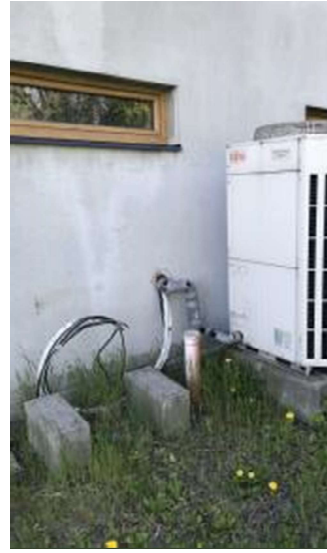


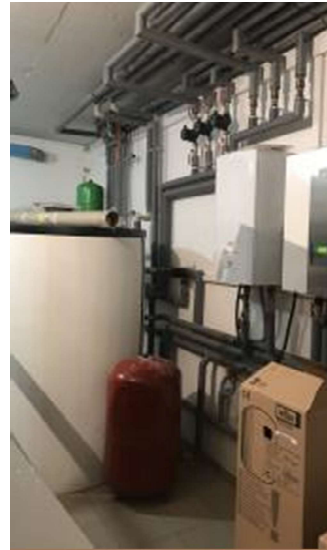
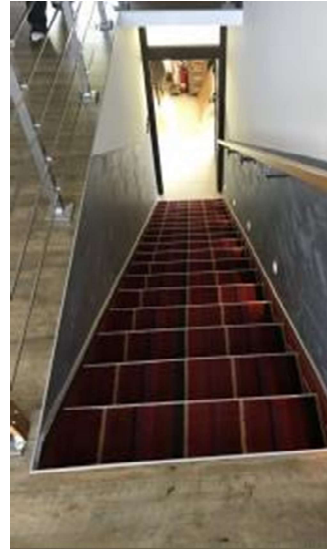
Výstřižek z územního plánu

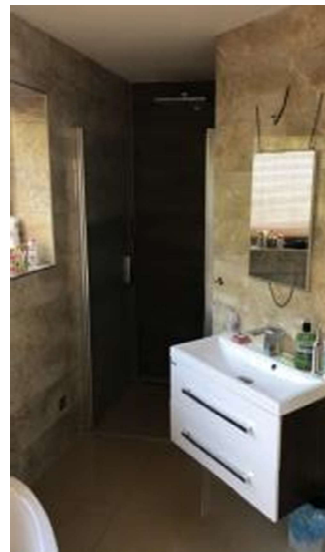


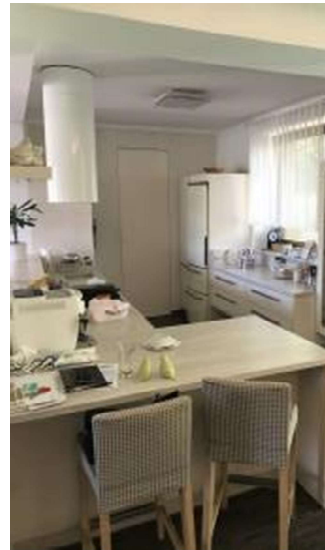
Pořízená fotodokumentace









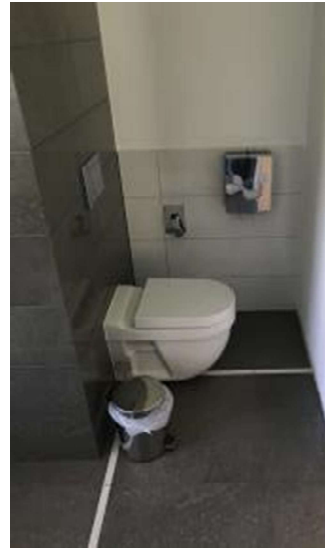


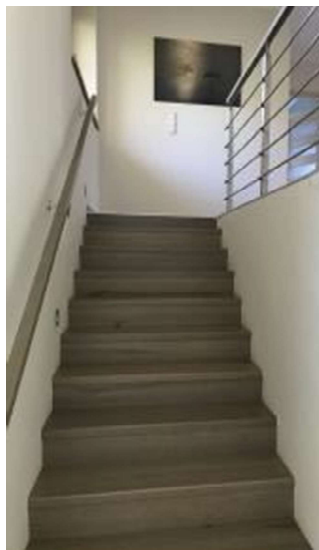
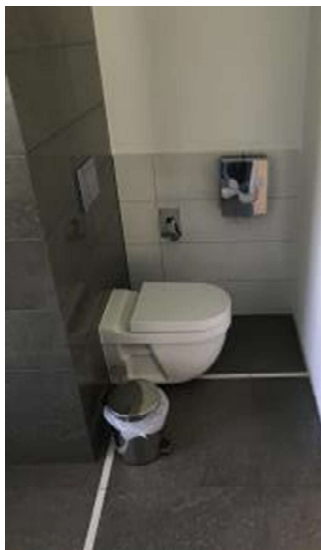
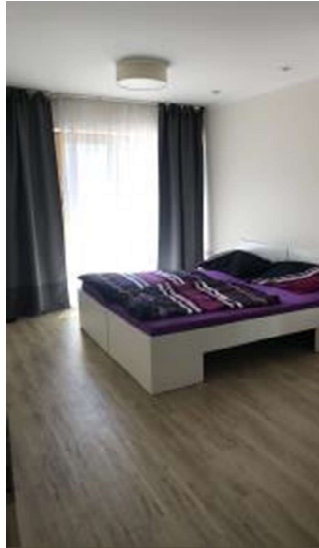




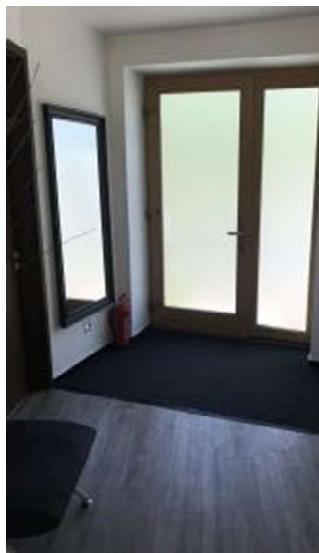












Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

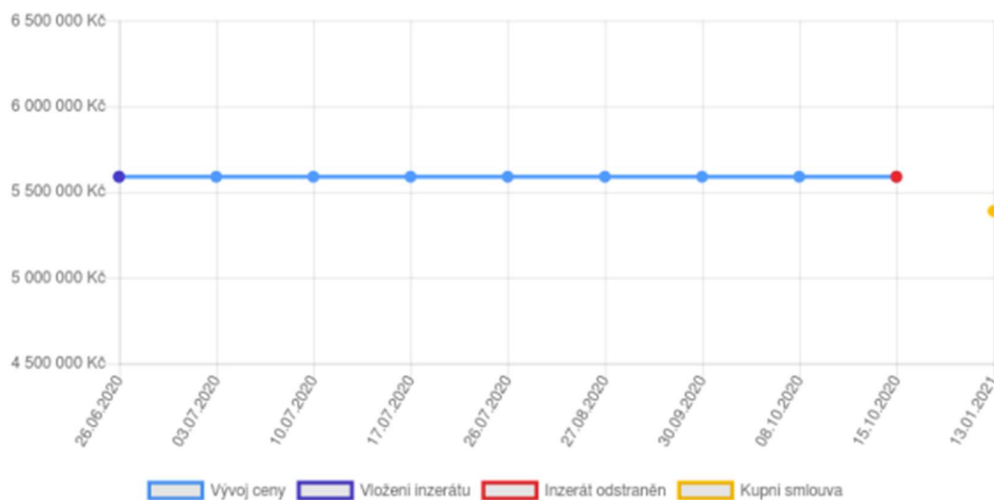


Prodej, Rodinný dům, 109 m², Na Harcovně č.p. 3009, Rožnov pod Radhoštěm, okres Vsetín

Celková cena: 5.390.000 Kč

Adresa: Na Harcovně, Rožnov pod Radhoštěm, okres Vsetín

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	Na Harcovně, Rožnov pod Radhoštěm, okres Vsetín	Stav objektu	Novostavba
Cena dle kupní smlouvy	5 390 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	106
Kupní smlouva podepsaná dne	13.01.2021	Plocha užitná	109
Číslo řízení	V-202/2021	Podlahová plocha	114
Poznámka k ceně	5 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	191
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízíme k prodeji novostavbu řadového rodinného domu v centru města Rožnov pod Radhoštěm o dispozici 4+kk s celkovou podlahovou plochou 114 m², terasou 16 m², předzahrádkou 39,8 m² a krytým stáním 16,24 m². Dům je vytápěn plynovým kondezačním kotlem s PENB B - velmi úsporná. Naš hypoteční poradce Vám nabídne nejvhodnější financování této nemovitosti. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 176 m², K
Patevníku č.p. 851, Brušperk, okres
Frýdek-Místek**

Celková cena: 4.950.000 Kč

**Adresa: K Patevníku, Brušperk, okres
Frýdek-Místek**

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	K Patevníku, Brušperk, okres Frýdek-Místek	Zastavěná plocha (m²)	102
Cena dle kupní smlouvy	4 950 000 Kč	Plocha užitná	176
Kupní smlouva podepsaná dne	28.07.2020	Podlahová plocha	176
Číslo řízení	V-6582/2020-802	Plocha přidruženého pozemku	786
Poznámka k ceně	4 890 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

Nabízíme vám k prodeji dvoupodlažní rodinný dům v příjemné lokalitě obce Brušperk. Dům s dispozicí 6+1 s garáží má podlahovou plochu 176 m², celkovou plochu parcely 786 m² a prošel náročnou stylovou rekonstrukcí v roce 2020 včetně zateplení a nové fasády. Vyměněna nová plastová okna. I.NP je řešeno vstupní chodbou, dvěma pokoji, kuchyní s vestavěnými spotřebiči zn. Beko a koupelnou se sprchovým koutem a se závěsným WC. Ve II.NP jsou čtyři ložnice a koupelna s vanou a závěsným WC. Vytápění novým plynovým kotlem firmy Bosch. Teplá voda zajištěna elektrickým bojlerem. Dům je již napojen na veřejnou kanalizaci. Na podlahách keramická dlažba a plovoucí podlahy. Kolem domu nainstalován nový plot s přípravou na bránu dle uvážení majitele. Vyměněna garážová vrata za moderní plastová. Dům situován v klidné části obce mezi náměstím a vodní nádrží, s dobrou dostupností MHD (směr Ostrava, Frýdek Místek a Nový Jičín), i všech služeb, ZŠ i MŠ v obci. S financováním poradí naši hypoteční specialisté.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

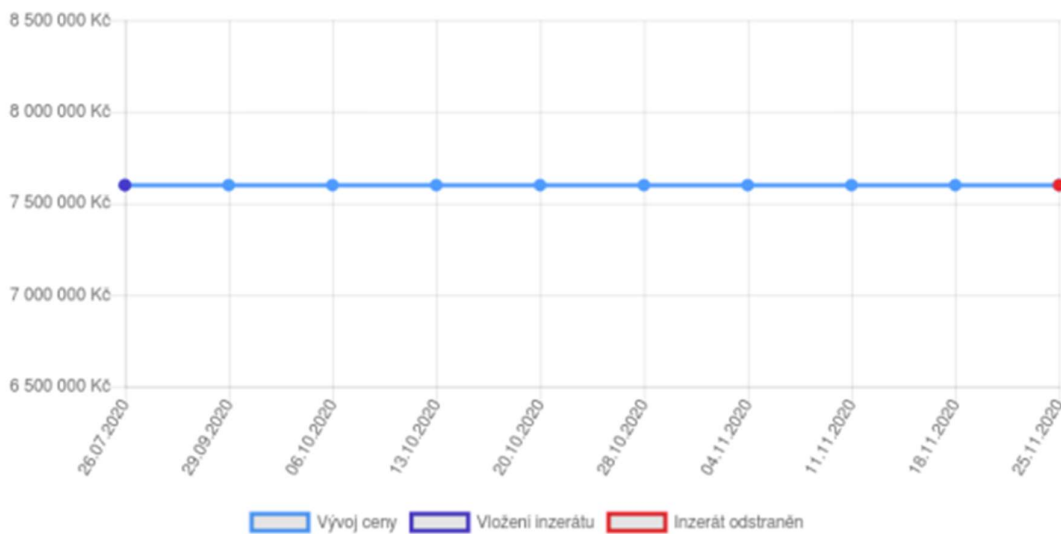


Prodej, Rodinný dům, 165 m², Horní, Sviadnov, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 7.600.000 Kč

Adresa: Horní, Sviadnov, okres Frýdek-Místek

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



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

Adresa	Horní, Sviadnov, okres Frýdek-Místek	Zastavěná plocha (m2)	91
Cena	7 600 000 Kč	Plocha užitná	165
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz (k jednání)	Plocha přidruženého pozemku	669
Konstrukce budovy	Dřevěná	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Velmi dobrý		

Slovní popis

Zakládáte rodinu nebo se chcete s rodinou přestěhovat z neprostorného bytu do vlastního domku se zahradou? Zájemcům o klidné bydlení s vynikající dostupností do Frýdku-Místku exkluzivně nabízíme nízkoenergetický rodinný dům k prodeji v obci Sviadnov, ul. Horní. Domy se nachází ve velmi žádané lokalitě projektu Pozemky Vila Park Sviadnov s novou zástavbou. Do centra Frýdku-Místku cca 15 minut pěšky, autobusová zastávka cca. 2 minuty chůze, autem v Ostravě za cca. 15 minut. Snadný přístup na cyklostezku umístěnou na okraji lokality. Moderně řešená dvoupodlažní prefabrikovaná dřevostavba 5+kk s užitnou plochou 165 m² bez problémů vyhovuje 4-5členné rodině. Současně svým obyvatelům poskytuje dostatečně prostorné zázemí, které dnes bývá v mnohých typových projektech opomíjené. Dům se nachází na pozemku o výměře 669 m². Pozemek je oplocen a přístup zajištěn vstupní brankou a posuvnou vjezdovou bránou ovládanou dálkovým ovladačem. V přízemí domu se nachází pokoj pro hosty, technická místnost, sociální zařízení a velkorysý obývací prostor, který je spojen s kuchyní a disponuje přístupem na venkovní terasu z modřínového dřeva o výměře cca. 23 m². V patře naleznete dva prostorné dětské pokoje a ložnici, velkou koupelnu se sprchovým koutem a vanou, samostatné WC a velkorysou chodbu pro instalaci vestavěných skříní. Celý dům působí vzdušně a prostorně. Prosklená fasáda domů je situována jiho-západně a vstup do domu severozápadně, veškeré obytné místnosti jsou tak díky orientaci objektu dokonale prosluněny denním světlem. Dřevěná eurookna obsahují izolační trojsklo. Nosná konstrukce podlah anhydrit, nášlapná vrstva je tvořena vinylovou podlahou, popř. dlažbou. Schodiště je tvořeno ocelovou konstrukcí a doplněnou stupni a madly z dubového dřeva. Ohřev TUV pomocí mikrotepelného čerpadla. Vytápění domu je zajištěno elektrickými hliníkovými radiátory (popř. topnými žebříky). V obývacím pokoji je umístěn elektrický topný podlahový registr a možnost instalace krbových kamen. V objektu je instalována vzduchotechnika s rekuperací pro trvalou nucenou výměnu vzduchu. Dům disponuje 3-fázovou fotovoltaickou elektrárnou o výkonu 3,3kWp umožňující úspory energií. Roční spotřeba energií (odhadem): spotřeba vody 195,18 m³/rok, spotřeba elektřiny 8.500kWhod/rok. Pro Vaše bezpečí a ochranu nemovitosti je v domě instalován zabezpečovací systém. V případě zájmu o další podrobné informace či domluvení prohlídky domu se na nás neváhejte obrátit. K celé nemovitosti existuje dokumentace. Děkujeme Vám a těšíme se na viděnou. Informace pro realitní kanceláře a agenty: Nemáme zájem o zprostředkování prodeje za provizi, prosím nekontaktujte nás v této záležitosti. Děkujeme za pochopení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

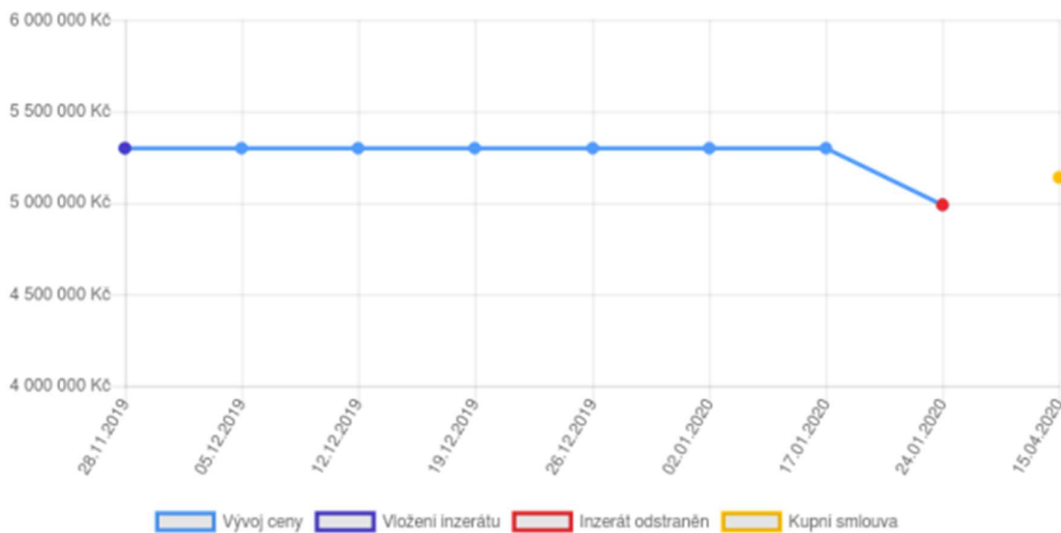


**Prodej, Rodinný dům, 203 m²,
Hynečkova č.p. 115, Stará Ves nad
Ondřejnicí, okres Ostrava-město**

Celková cena: 5.139.700 Kč

**Adresa: Hynečkova, Stará Ves nad
Ondřejnicí, okres Ostrava-město**

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	Hynečkova, Stará Ves nad Ondřejnicí, okres Ostrava-město	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena dle kupní smlouvy	5 139 700 Kč	Zastavěná plocha (m²)	203
Kupní smlouva podepsaná dne	15.04.2020	Plocha užitná	203
Číslo řízení	V-5158/2020-807	Podlahová plocha	357
Poznámka k ceně	5 300 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	1060
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce

Počet nadzemních podlaží	2		
--------------------------	---	--	--

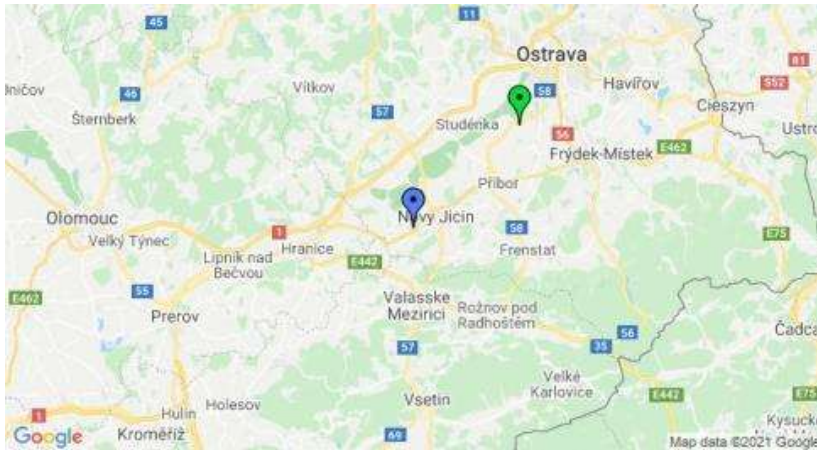
Slovní popis

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům se dvěma garážemi v žádané lokalitě Stará Ves nad Ondřejnicí. Dům je zateplen, má plastová okna, elektřinu v mědi, vodu a odpady v plastu, podlahové topení, vytápění je zajištěno tepelným čerpadlem, které je z roku 2018. K domu náleží vlastní čistička odpadních vod. V přízemí domu se nachází kuchyně, obývací pokoj, ložnice se šatnou a koupelna se sprchovým koutem i vanou a dvěma toaletami. V prvním patře jsou tři pokoje, šatna, koupelna se sprchovým koutem a toaleta. K domu náleží okrasná zahrada o velikosti 857 m², na které je v zemi zapuštěný bazén, posezení a technická místnost s čističkou bazénu. Celková dispozice a design odpovídá moderním trendům a uspokojí i náročného uživatele. Nachází se v klidné, ale zároveň dostupné a vyhledávané lokalitě s dostatkem zeleně a veškerou občanskou vybaveností a MHD v bezprostřední blízkosti. Financování domu Vám zajistíme v našem hypocentru. Doporučujeme prohlídku. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

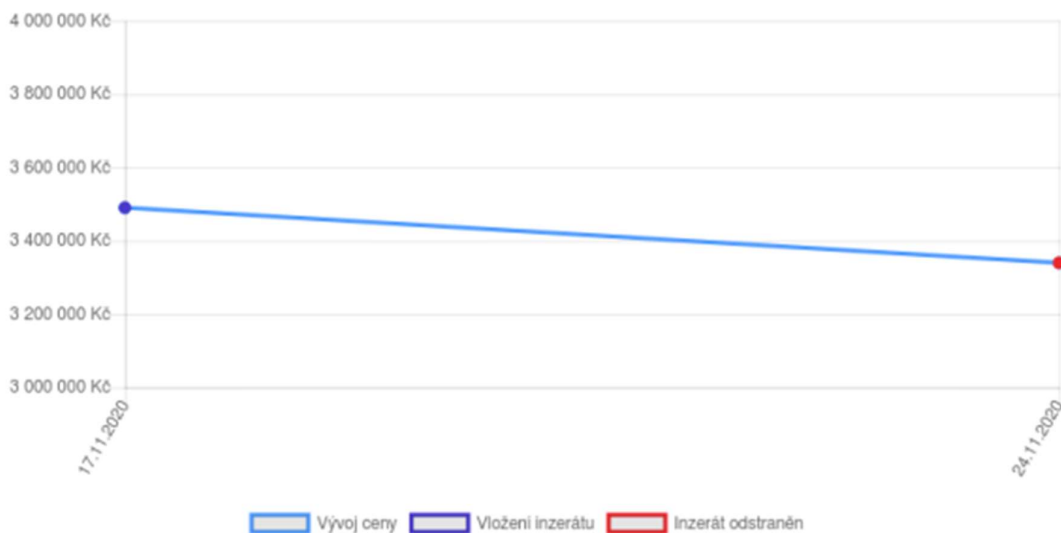


**Prodej, Rodinný dům, 124 m², R.
Tomáška, Studénka, okres Nový Jičín**

Celková cena: 3.340.000 Kč

**Adresa: R. Tomáška, Studénka, okres
Nový Jičín**

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



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

Adresa	R. Tomáška, Studénka, okres Nový Jičín	Zastavěná plocha (m2)	144
Cena	3 340 000 Kč	Plocha užitná	124
Poznámka k ceně	3 340 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	144
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

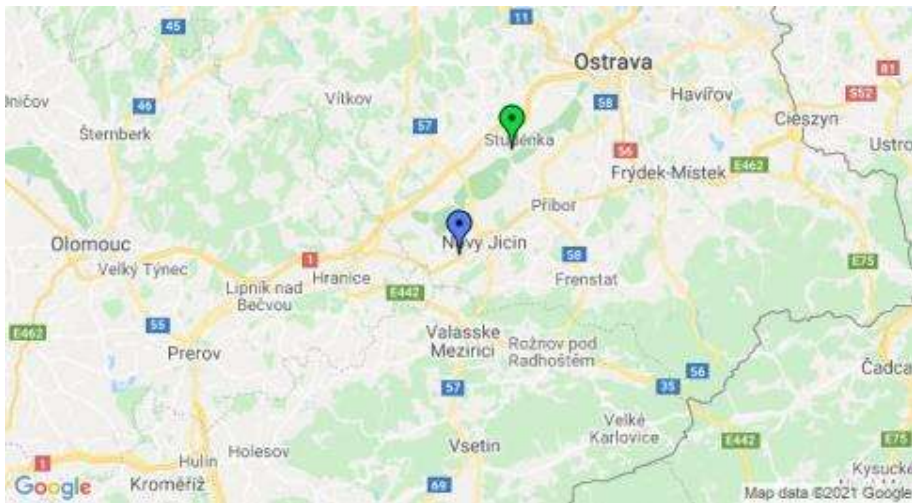
V zastoupení majitele Vám nabízíme rodinný dům ve Studence se zastavěnou plochou 124m². Dům má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepen. V domě můžou vzniknout dvě bytové jednotky o velikosti 3+1 a 2+1 . V domě se nacházejí dvě kuchyně, dvě koupelny z toho jedna se sprchovým koutem, 2x WC. K domu náleží garáž pro jedno auto. Velikost zahrady je necelých 700m². Tento dům prošel již částečnou rekonstrukcí kdy v roce 2017 bylo uděláno nové zateplení ze severní strany a nová fasáda. Taktéž je nově zrekonstruovaná střecha i vyměněna okna za plastové. Dům má plynovou přípojku, studnu a obecní vodovod. Dům je taktéž napojen na veřejnou kanalizaci. Vytápění v domě je v prvním nadzemním podlaží etážovým topením a v druhém stále gamaty. Vnitřek domu je zánovní a vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Město Studénka se je velice vyhledávanou lokalitou a také s blízkou dostupností do Ostravy cca 15min autem. Financování Vám zařídí naše hypoteční specialista, která vám pomůže čerpat u kteréhokoliv bankovního sektoru. Při rychlém jednání sleva.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti – trvalý travní porost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

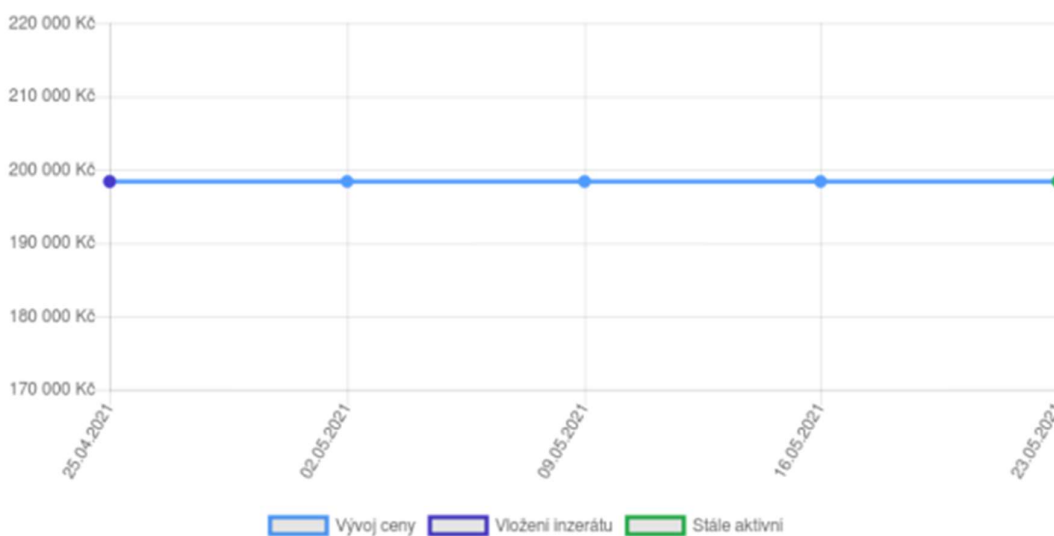


Prodej, Pozemek, 2299 m², Hodslavice, okres Nový Jičín

Celková cena: 198.400 Kč

Adresa: Hodslavice, okres Nový Jičín

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



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

Adresa	Hodslavice, okres Nový Jičín	Současné využití	trvalý travní porost
Cena	198 400 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha pozemku (m²)	2299		

Slovní popis

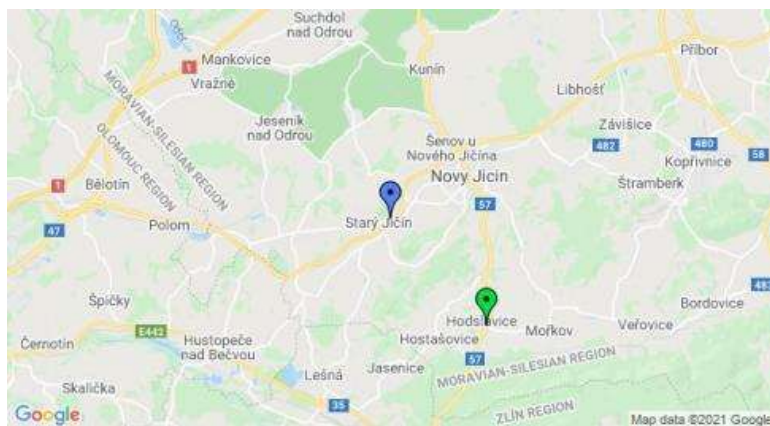
V zastoupení klienta nabízíme k prodeji pozemek o výměře 2 299m² v katastrálním území Hodslavice (640620). Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti cyklostezky,

není zatížen v katastru žádným omezením, bude po přepisu na katastru předán novému vlastníkovi.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

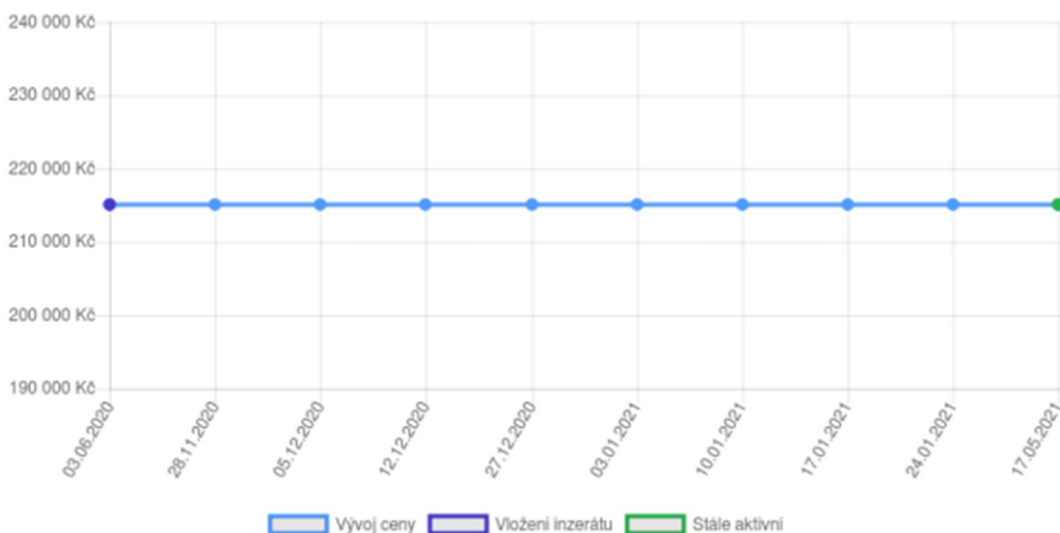


Prodej, Pozemek, 1919 m², Polom, okres Přerov

Celková cena: 215.120 Kč

Adresa: Polom, okres Přerov

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



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

Adresa	Polom, okres Přerov	Současné využití	trvalý travní porost
Cena	215 120 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m²)	1919		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji do výlučného vlastnictví pozemek v k.ú. Polom u Hranic, okres Přerov. Celková výměra pozemku je 1919 m². Jedná se o trvalý travní porost parcelu č. 387, přístupnou z cesty. Dle územního plánu se jedná o stávající plochu zeleně. Pozemek se nachází v západní části obce Polom. Prohlídky nepořádáme, ale na požádání zašleme GPS souřadnice.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

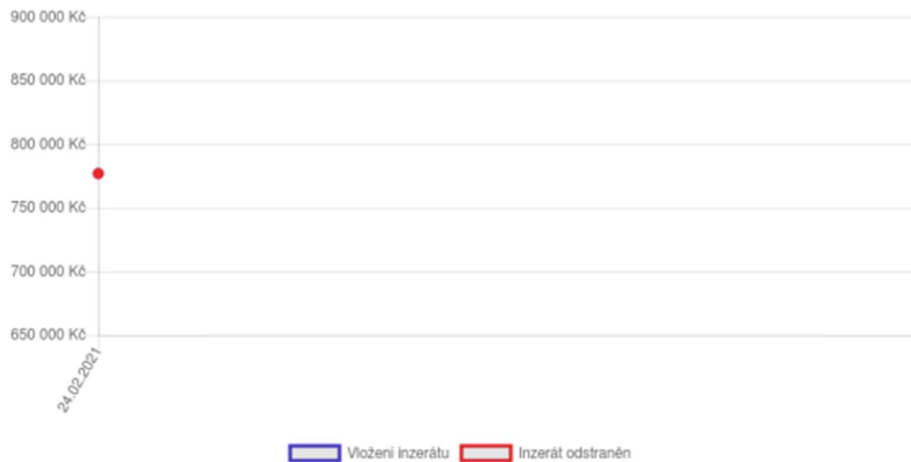


Prodej, Pozemek, 14044 m², Nový Jičín, okres Nový Jičín

Celková cena: 777.000 Kč

Adresa: Nový Jičín, okres Nový Jičín

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



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

Adresa	Nový Jičín, okres Nový Jičín	Plocha pozemku (m²)	14044
Cena	777 000 Kč	Současné využití	trvalý travní porost

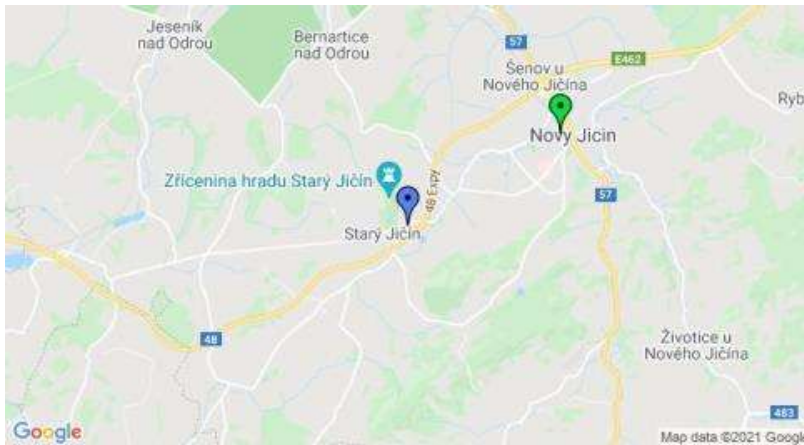
Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek v katastrálním území Kojetín u Starého Jičína, o celkové výměře 14 044 m², který se nachází v blízkosti přehradní nádrže Čerťák. Pozemek je vhodný k chovu koní. Nabízí se zde možnost postavit stavbu k ustájení koní. V místě se nachází zdroj vody. Přístup je celoroční po obecní komunikaci. Doporučujeme také jako investici.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 7411 m², Nový Jičín, okres Nový Jičín

Celková cena: 440.000 Kč

Adresa: Nový Jičín, okres Nový Jičín

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



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

Adresa	Nový Jičín, okres Nový Jičín	Plocha pozemku (m²)	7411
Cena	440 000 Kč	Současné využití	trvalý travní porost

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek v katastrálním území Nový Jičín-Horní Předměstí o celkové výměře 7411 m², který se nachází v blízkosti lokality U Čertova Mlýna. Na pozemku je možno postavit stavbu k ustájení hospodářských zvířat nebo koní. Je vhodný rovněž k chovu včel. Přístup je celoroční po obecní komunikaci. Doporučujeme také jako investici.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

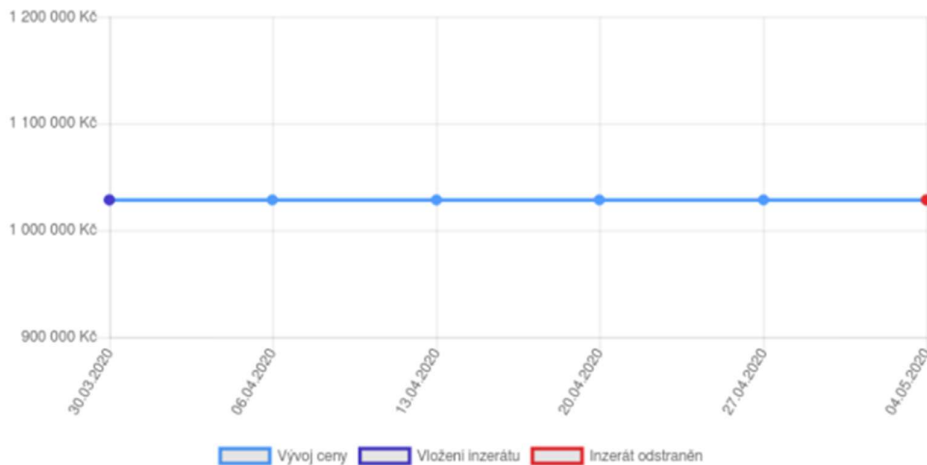


Prodej, Pozemek, 27612 m², Hodslavice, okres Nový Jičín

Celková cena: 1.028.630 Kč

Adresa: Hodslavice, okres Nový Jičín

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



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

Adresa	Hodslavice, okres Nový Jičín	Současné využití	trvalý travní porost
Cena	1 028 630 Kč	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha pozemku (m²)	27612		

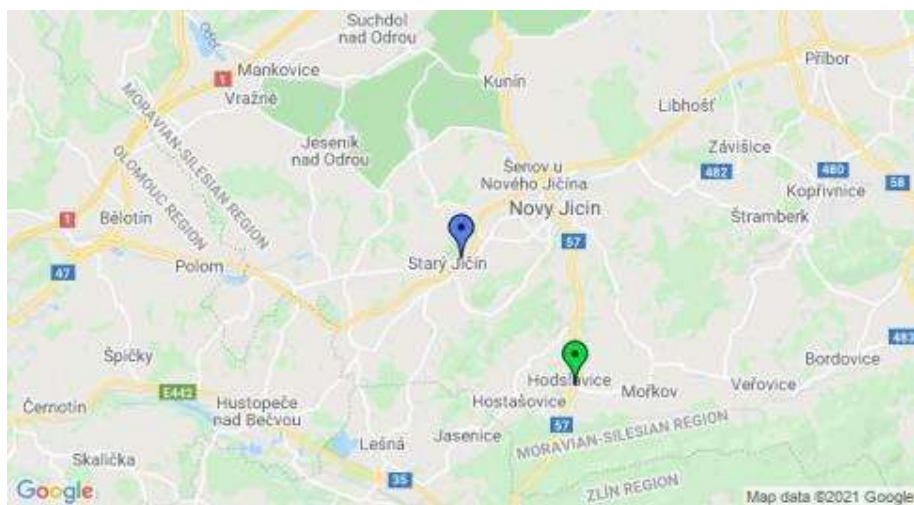
Slovní popis

Nabízíme k prodeji 2 pozemky v katastru Hodslavice. Jde o trvalý travní porost a ornou půdu. Pozemky se nachází ve středu obce se snadnou přístupností. V současné době využívány majitelem jako pastvina. Doporučujeme

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost