

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4684 – 265 / 12

o obvyklé ceně nemovitostí úpadce, a to:
- bytové jednotky č. 320/2 v budově č.p. 320 na pozemku p.č. St. 596/1,
vč. příslušenství a vč. podílu ve výši 4911/37134 na společných částech
budovy č.p. 320 a pozemcích p.č. St. 596/1 a p.č. 1811/4,
vše v k.ú. Újezd u Valašských Klobouk, obec Újezd, kraj Zlínský

Vlastník nemovitostí:

OLPE MONEY s.r.o.

IČ: 25381156

Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5
(insolvenční řízení č.j. KSBR 39 INS 9304/2012-A-8)

Objednatel posudku:

Ing. Michal Zámečník, Stará Osada 27 , 615 00 Brno
insolvenční správce dlužníka **OLPE MONEY s.r.o.**

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku úpadce
pro účely insolvenčního řízení

Vypracovala:

Ing. Klára Schenková

V Brně dne 15.11.2012

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.
vedoucí znalecké sekce

Prof.Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

A. SITUACE:

1. Zadání posudku:

Objednatelem je v rámci vedeného insolvenčního řízení požadováno zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitého majetku specifikovaného dále, který je ve vlastnictví úpadce spol. OLPE MONEY s.r.o., Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5, IČ: 25381156, a to ke dni provedení místního šetření 12.11.2012.

2. Podklady pro zpracování posudku:

- a) Výpis z KN, LV č. 1130 pro k.ú. Újezd z Valašských Klobouk, obec Újezd, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.10.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 25.10.2012
- b) Výpis z KN, LV č. 1112 pro k.ú. Újezd z Valašských Klobouk, obec Újezd, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.10.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 25.10.2012
- c) Aktuální informace z KN o oceňované nemovitosti, přístupových pozemcích a výřez z katastrální mapy, zdroj. www.cuzk.cz
- d) Místní šetření provedené dne 12.11.2012 zástupcem znaleckého ústavu Stavexis, s.r.o.
- e) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- f) Ústní sdělení k oceňované nemovitosti poskytnuté starostou obce Újezd (u Valašských Klobouk) panem Vladimírem Kráčalíkem při osobní návštěvě úřadu zástupcem znaleckého Stavexis, s.r.o. dne 12.11.2012
- g) Informace ze serveru Kooperativy pojišťovny, a.s.: <https://adr.koop.cz/common.jsp/vzniky.common.uiradr.jsp/login.jsp?showOnly=true>
- h) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (archiv znalce, realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, apod.) a z realitní databáze MOISES
- i) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

B. N Á L E Z :

1. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo: OLPE MONEY s.r.o.
IČ: 25381156
Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5

Nemovitosti na LV č. 1130 pro k.ú. Újezd u Valašských Klobouk, obec Újezd, kraj Zlínský:

- bytová jednotka č. 320/2 v domě č.p. 320 na p.č. St. 596/1, vč. podílu na společných částech domu č.p. 320 a pozemků p.č. St. 596/1 a p.č. 1811/4 ve

výši 4911/37134

Pozn.: Bytový dům č.p. 320 a pozemky p.č. St. 596/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a p.č. 1811/4 (ostatní plocha, jiná plocha) jsou evidovány v KN na LV č.1112 pro k.ú. Újezd u Valašských Klobouk, obec Újezd, kraj Zlínský.

2. Dokumentace a skutečnost :

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 320/2 nacházející se v domě č.p. 320 situovaném na pozemku p.č. St. 596/1, dále spoluvlastnický podíl ve výši 4911/37134 na společných částech bytového domu č.p. 320 a na pozemcích p.č. St. 596/1 a p.č. 1811/4, vše v k.ú. Újezd u Valašských Klobouk, obec Újezd.

Pro potřebu zpracování znaleckého posudku bylo, vzhledem k pokusu zpřístupnění nemovitosti, svoláno místní šetření na den 12.11.2012 v 9 hodin. Na toto místní šetření se uživatel bytu pan Bronislav Janků ani nikdo jiný nedostavil, proto byla provedena prohlídka pouze z exteriéru, a dále ze společných prostor domu (zádveří, chodby, schodiště). Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace nemovitosti, část tvoří přílohu č. 1 znaleckého posudku. Nebylo tedy zcela možné ověřit technický stav a úroveň vybavení interiérových prostor bytové jednotky a jednotlivých konstrukcí. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za rozdíly a nedostatky ve znaleckém posudku vzniklé v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi.

Pro získání dalších informací o oceňované nemovitosti byla zpracovatelem dne 12.11.2012 provedena návštěva obecního úřadu obce Újezd, při které byly starostou obce panem Vladimírem Kráčalíkem sděleny informace týkající se především stáří bytového domu a provedených rekonstrukcí, napojení na inženýrské sítě, způsobu vytápění bytových jednotek, dále byly poskytnuty údaje o dispozici a výměrách bytové jednotky, lodžie a sklepní kóje (informace z nájemního předpisu v době, kdy bytová jednotka byla ve vlastnictví obce) a též informace o některých úřadu známých rekonstrukcích a modernizacích bytové jednotky

V současné době užívá byt rodina Janků, přičemž bližší podrobnosti o tom, na základě jakého právního podkladu je byt užíván, nejsou zpracovateli známy.

Obec Újezd, katastrální území Újezd u Valašských Klobouk, je obcí ležící na mírném návrší, nad údolím potoka Svíborgy, na jižním okraji Vizovické vrchoviny. Obec je vzdálena přibližně 7,5 km jihovýchodně od Vizovic, přibližně 13 km od Valašských Klobouk a přibližně 20 km od Zlína a Luhačovic, v nadmořské výšce kolem 450 m a rozlohou zabírá 1.245 ha. V současné době v obci žije více než 1.200 obyvatel. V roce 2009 obec získala ocenění Vesnice roku Zlínského kraje („zlatá stuha“), ocenění nižší kategorie v této soutěži dostala již v roce 2006 a 2004. V obci jsou provedeny rozvody plynu, vody, elektřiny a kanalizace, obec má vlastní ČOV. V obci je dostatečná občanská vybavenost - mateřská škola, obecní úřad, pošta, areál koupaliště (provozovatel: Obecní úřad Újezd), dětské naučné dvorečky, lyžařský svah s umělým zasněžováním (provozovatel: Obecní úřad Újezd), víceúčelové hřiště, TJ Sokol, hasičská zbrojnice, knihovna, kino, praktický a dětský lékař, zubní ordinace, lékárna (dočasně uzavřena) a další obchody a služby.

Přístup k objektu č.p. 320 je zcela bezproblémový z veřejné komunikace p.č. 4854/3 (ostatní komunikace, ostatní plocha) ve vlastnictví obce Újezd. Přístup i příjezd k bytovému domu je tak po technické i právní stránce zajištěný. Parkování kapacitně dostačující je možné přímo před domem na vyznačených stáních.

Omezení vlastnického práva: Na LV č. 1130 (bytová jednotka č. 320/2) pro k.ú. Újezd z Valašských Klobouk jsou v části C zapsána následující omezení vlastnického práva:

- zástavní právo smluvní ve výši 4.400.000,- Kč s příslušenstvím ve prospěch Mgr. Roberta Šenkýře, Hroznová 95/41, Brno, právní účinky vkladu práva ke dni 26.2.2009
- zástavní právo smluvní do výše 3.300.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 5.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2034 ve prospěch MIDESTA, s.r.o., Bechyňská 419/41a, Brno, právní účinky vkladu práva ke dni 9.11.2011, souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 25.8.2011

Výše uvedená omezení vlastnického práva nejsou vzhledem k účelu zpracování tohoto posudku ve výsledném návrhu obvyklé ceny jakkoliv zohledněna. Věcná břemena, restituční nároky ani jiná omezení vlastnického práva nebyla zjištěna. Na LV č. 1130 a LV č. 1112 není žádné další omezení vlastnického práva zapsáno.

Dle vyhledávání adres v registru UIR ADR je adresa oceňované nemovitosti vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 1, tedy bez rizika záplav.

Příslušenství oceňované bytové jednotky tvoří lodžie a sklepní kóje. Příslušenství bytového domu tvoří běžné venkovní úpravy, jako jsou přípojky IS (el. voda, kanalizace, plyn), zpevněné plochy dlážděné a asfaltové vč. obrubníků, venkovní schodiště s ocelovým zábradlím, přístřešky a boxy pro uskladnění dřeva, prefabrikované boxy pro popelnice, dětské pískoviště, opěrná zděná zídka, ocelový sušák na prádlo, částečné oplocení, a dále trvalé okrasné porosty (vzrostlé stromy a keře). Jedná se o běžný rozsah příslušenství, které je v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny, přičemž jeho podrobnější hodnotová analýza není v tomto případě účelná.

3. Popis oceňované nemovitosti :

3.1. Bytová jednotka

Počet PP/NP/podkroví:	1 / 2 / 0 (půdní prostor) V 1.PP se nachází bytová jednotka, chodba, schodiště, prádelna, kotelna, a sklepní kóje k jednotlivým bytům v domě. V nadzemních podlažích se pak nachází již výhradně bytové jednotky, vždy tři na každém patře. Hlavní vstup do domu je na úrovni mezipodestý mezi 1.PP a 1.NP.		
Podlaží:	1.NP (tzv. zvýšené přízemí)		
Orientace oken:	SZ a JV		
Započitatelná plocha (m ²):	49,30 (plocha lodžie je zohledněna koeficientem 0,3 a sklepní kóje je zohledněna koeficientem 0,5)		
Stáří domu/b.j.:	37 / 37 výstavba v roce 1975	Rozestavěnost bytu v %:	100
Rekonstrukce domu (rok, úpravy):	2001 – provedeny nové rozvody v domě (voda, kanalizace), dům byl připojen na plyn, vybudována byla nová kotelna (plyn + tuhá paliva), původní okna byla vyměněna za plastová vč. společných prostor v domě a sklepů (kromě francouzských oken na lodžie) 2010 – kompletně proveden nový vstup (zádveří) vč. schránek a zvonků, úprava stávající kotelny vč. komínů		
Rekonstrukce bytové jed. (rok, úpravy):	2005 – provedeno nové sociální zázemí (obklad, dlažba, sanita), nová KL, podlaha v kuchyni, nové vstupní dveře do bytu		
Technický stav, závady:	Technický stav nemovitosti je dobrý, zcela úměrný svému stáří a provedeným rekonstrukcím. Dům je v dobře udržovaném stavu, pravděpodobně i bytová jednotka je v dobře udržovaném stavu. Žádné závady bránící užívání domu nebo bytu nebyly zjištěny.		
Napojení instalací:	elektroinstalace, kanalizace, voda, plyn (do kotelny)		
Dispoziční řešení:	Bytová jednotka je pravděpodobně o velikosti 2+1 a sestává z chodby, koupelny, WC, obývacího pokoje, kuchyně a ložnice. K bytu náleží sklepní kóje situovaná v 1.PP domu a lodžie přístupná z obývacího pokoje.		
KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ:			
	DŮM		
základy:	běžné základové pasy vč. izolace proti zemní vlhkosti		
svislé konstrukce:	zděné		
stropy:	rovné podhledy		
krov, střecha:	střecha valbová, vstup - pultová		
střešní krytina:	keramický taška, vstup – živičné šablony		
klempířské konstrukce	úplné, pozinkovaný plech		
vstupní dveře	ocelové		
okna ve společných prostorách	plastová		
bleskosvod:	ano		
schodiště:	železobetonové kryté PVC, podesty kryté keramickou dlažbou, v suterénu PVC, ocelové zábradlí		
povrchy vnější:	běžné fasádní omítky, vstup – probarvená omítka		
BYTOVÁ JEDNOTKA			
okna:	plastová vč. žaluzií, francouzské okno původní dřevěné, lodžie částečně zasklená		
dveře:	uvažujeme dřevěné plné i prosklené do ocelových zárubní		
příčky, byt. jádra:	zděné		
povrchy vnitřní:	uvažujeme vápenné omítky, keramický obklad v běžném rozsahu		

podlahy obyt. m.:	uvažujeme běžné povrchy podlah
podlahy ostatní:	uvažujeme běžné povrchy podlah
vytápění:	ústřední z vlastní kotelny pro sedm bytových jednotek v domě, vytápění kombinace plyn + tuhá paliva, v bytě pravděpodobně krb na TP
ohřev TUV:	pravděpodobně el. bojler
rozvod plynu:	pouze do kotelny v suterénu
zařiz. př.:	běžná sanita
vyb.kuch.:	uvažujeme běžnou kuchyňskou linku s dřezem
ostatní (EVS, ...):	není známo

Výměra podlahové plochy bytové jednotky:

název místnosti	výměra [m ²]	Kz	započítatelná plocha -celkem [m ²]
bytová jednotka č. 320/2	47,11	1,00	47,11
lodžie	3,96	0,30	1,19
sklepní kóje	2,00	0,50	1,00
CELKEM			49,30

Pozn.1: Výše v tabulce uvedená podlahová plocha bytové jednotky vč. lodžie a sklepní kóje vychází z informací sdělených starostou obce (k dispozici úřadu je evidenční list bytu, z kterého byly plochy převzaty). Výměry odpovídají též spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, který je uveden v katastru nemovitosti u příslušné bytové jednotky. Bytová jednotka nebyla při místním šetření zpřístupněna, nebylo tedy možné výměry ověřit.

Pozn.2: Výsledná započítatelná plocha posuzované nemovitosti je upravena tzv. koeficienty započítatelnosti, které vyjadřují, resp. zohledňují skutečné využití jednotlivých prostor. Tyto koeficienty nejsou totožné s koeficienty uvedenými v platném oceňovacím předpise (vyhláška MF ČR), ve kterém je použití či nepoužití příslušných redukčních koeficientů včetně jejich výše taxativně stanoveno.

3.2. Podíl na pozemcích :

Předmětem ocenění je podíl na dvou pozemcích, a to pozemcích p.č. St. 596/1 a p.č. 1811/4. Pozemek p.č. St. 596/1 je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 221 m² a je zastavěn bytovým domem č.p. 320. Pozemek p.č. 1811/4 je v KN veden jako ostatní plocha / jiná plocha o výměře 632 m² a tento obklopuje dům ze všech stran, částečně je zatravněn a je na něm situováno veškeré příslušenství související s domem. Spoluvlastnický podíl na obou výše uvedených pozemcích činí 4911/37134.

Podíly na pozemcích jsou v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové jsou zahrnuty do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny.

C. P O S U D E K:

Pro potřebu zpracování znaleckého posudku bylo, vzhledem k pokusu zpřístupnění nemovitosti, svoláno místní šetření na den 12.11.2012 v 9 hodin. Na toto místní šetření se nikdo nedostavil, proto byla provedena prohlídka pouze z exteriéru, a dále z přístupných společných prostor domu. Nebylo tedy zcela možné ověřit technický stav a úroveň vybavení interiérových prostor bytové jednotky a jednotlivých konstrukcí. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za rozdíly a nedostatky ve znaleckém posudku vzniklé v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi.

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření a poskytnutých starostou obce, a to ke dni provedení místního šetření 12.11.2012.

1. Obecná metodika stanovení hodnot :

1.1. Stanovení obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena majetku se stanovuje na základě více dílčích oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou (tržní) cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění.

OBVYKLÁ CENA - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

1.2. Metoda stanovení věcné hodnoty :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajímatelná) plocha [m²]

- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

1.3. Metoda výnosová :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r1 - r4)

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r ,$$

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

1.4. Metoda porovnávací :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (v době blízké rozhodnému datu ocenění) realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce /katastrálního území/ a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor

- Zastavěná plocha

- Obestavěný prostor

2. Obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot.

Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věčné hodnoty. Metoda výnosová je poměrně významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věčná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude vzhledem k nejvyšší vypovídací schopnosti určena pouze hodnota porovnávací (na základě srovnávacích nemovitostí lze s případnými jistými korekcemi stanovit porovnávací hodnotu), na jejímž základě bude stanoven výsledný návrh obvyklé ceny. Výnosová hodnota stanovena není, protože dosažitelné

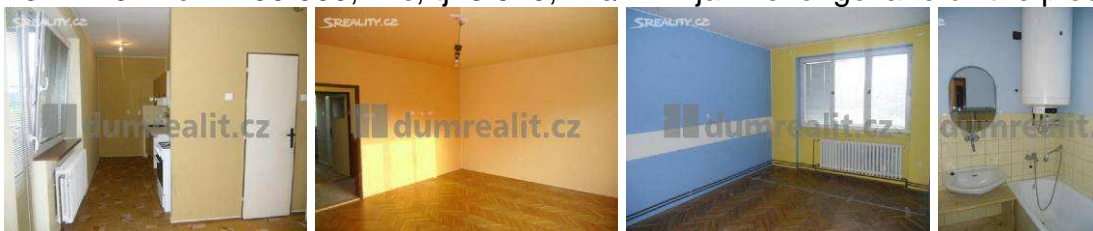
nájemné u této nemovitosti by negenerovalo hodnotu s dobrou vypovídací schopností ke skutečně reálné obvyklé (prodejní) ceně.

2.1. Porovnávací hodnota majetku :

Porovnávací hodnota je stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly v minulosti již obchodovány, ale i takových, které jsou v současné době nabízeny realitními kanceláři. Jedná se o do značné míry obdobné nemovitosti situované v typově srovnatelných lokalitách v okrese Zlín. V případě níže uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny.

Současné nabídky RK:

Nemovitost č. 1: Nabídka prodeje (převod práv) družstevního bytu s dispozicí 3+1 ve Vlachovicích, okr. Zlín. Užitná plocha bytu činí 84 m², příslušenství tvoří sklep a balkon. Byt situován v 1.NP / 2.NP cihlového domu. Byt je z velké části v původním, ale udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci. Anuita splacena, možný okamžitý převod do OV. K bytu náleží dvě parkovací stání. Nabídková cena RK k datu 13.11.2012 činí 750.000,- Kč, tj. 8.929,- Kč/m² nijak nekorigované užitné plochy.



Nemovitost č. 2: Nabídka prodeje bytu v osobním vlastnictví s dispozicí 3+1 v obci Slavičín, část Nevšová, okr. Zlín. Užitná plocha bytu činí 75 m². Bytový dům prošel nedávnou zdařilou rekonstrukcí střechy, nová plast. okna. Před domem prostory pro parkování automobilu. Dům napojen na el., vodu, kanalizaci a plyn. Byt situován v 1.NP / 3.NP podsklepeného cihlového domu. Nabídková cena RK k datu 13.11.2012 činí 1.300.000,- Kč, tj. 17.333,- Kč/m² nijak nekorigované užitné plochy.



Nemovitost č. 3: Nabídka prodeje (převod práv) družstevního bytu s dispozicí 3+1 v obci Sehradice, okr. Zlín. Byt má užitnou plochu 76 m² a příslušenství tvoří zděný sklep o velikosti 9 m² a balkon o velikosti 3 m² a 2 parkovací stání před domem. Nemovitost je situována v klidné části obce. V obci Sehradice se nachází základní škola, obchod, koupaliště, hřiště, nedaleko lyžařský svah. Ve vzdálenosti 6 km jsou Luhačovice a ve vzdálenosti 20 km se nachází Zlín. Bytová jednotka je umístěna v 1. NP / 2. NP cihlového domu. Jedná se o byt s možností převodu do osobního

vlastnictví. Dispozice - po vstupu do bytu se nacházíme v chodbě, která zpřístupňuje obytné místnosti. Dispoziční řešení: ložnice, pokoj se vstupem na balkon, toaleta, koupelna, kuchyně, obývací pokoj s jídelnou. Bytová jednotka je vytápěna plynovým kotlem s rozvody ústředního topení. Dům napojen na rozvody el., kanalizace, vody a plynu. Nabídková cena RK k datu 13.11.2012 činí 1.249.000,- Kč, tj. 15.344,- Kč/m² užité plochy, při zohlednění plochy sklepa s koeficientem 0,5 a plochy lodžie s koeficientem 0,3.



Nemovitost č. 4: Nabídka prodeje (převod práv) družstevního bytu s dispozicí 3+1 ve Valašských Kloboukách, okr. Zlín. Byt má užitou plochu 62 m², k bytu náleží lodžie a sklep. Byt je částečně zrekonstruován, nachází ve 2.NP / 5.NP panelového domu. Dům prošel kompletní revitalizací - zateplení, nová fasáda, okna, lodžie, atd. Vytápění domu je ústřední dálkové. Dům se nachází v klidné lokalitě s dostupností veškeré občanské vybavenosti. Nesplacená anuita činí 25.000,- Kč. Nabídková cena RK k datu 13.11.2012 činí 1.050.000,- Kč, po odečtení anuity činí 1.025.000,- Kč, tj. 16.532,- Kč/m² nijak nekorigované užité plochy.




Nemovitost č. 5: Nabídka prodeje bytu v osobním vlastnictví s dispozicí 2+1 v obci Vizovice, okr. Zlín. Užité plocha bytu činí 53 m², k bytu náleží sklep a balkon. Byt situován ve 3.NP / 3.NP cihlového domu. V bytě jsou nová plastová okna, renomovaná kuchyňská linka, zděné jádro, podlahy parkety, pokoje jsou neprůchozí, z kuchyně je vstup na balkon. K bytu náleží dva sklepy, na půdě je sušárna, parkování u domu. Nabídková cena RK k datu 13.11.2012 činí 1.050.000,- Kč, tj. 19.811,- Kč/m² nijak nekorigované užité plochy.



V minulosti realizované ceny – skutečné prodeje:

Nemovitost č. 6: Byt byl prodán v 10/2011 za 968.316,- Kč, tj. 15.645,- Kč/m² užitné plochy, při zohlednění plochy sklepa s koeficientem 0,5 a plochy lodžie s koeficientem 0,3.

<h2 style="margin: 0;">Záznam databáze MOISES</h2>				Záznam číslo: 18300																																																											
Segment				Základní charakteristiky nemovitosti																																																											
Typ byt Podtyp 3+1 Speciální převod vlastn. práva Materiál. char. zděná z cihel, tvárnic, bloků Fyz. opotř. 2. třetina životnosti				Samostatný bytový dům o jedné sekci s jedním podzemním, dvěma nadzemními podlažními a valbovou střechou s částečně vybaveným podkrovím, který má obdélníkový půdorys zastavěné plochy s podélnou osou v orientaci východ-západ. Hlavní vchod je v úrovni 1.NP od severní strany. V 1.PP se nachází sklepy k jednotlivým bytům a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou bytové jednotky a v podkroví se nachází jeden byt. Byt se nachází v 2.NP. Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří zděná konstrukce z plných pálených cihel v tl. 45 cm. Stropy rovné, nespálné. Střecha valbová s plechovou střešní krytinou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky, bez dodatečného zateplení. Schodiště betonové. Podlahové krytiny - standardní. Okna plastová. Bleskosvod instalován. Výtah se nevyskytuje. Dům je napojen na veřejné rozvody vody, kanalizace a elektrické sítě. Elektroinstalace světelná a třífázová. Rozvod studené a teplé vody. Kanalizační odpady ze všech hygienických zařízení a koupelen. Topení lokální elektrickými přímotopy. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Dům pochází z roku 1975. Stáří domu S = 2011-1975 = 36 roků.																																																											
Ceny																																																															
Cena reprodukční Kč Cena věcná Kč Cena výnosová Kč Cena administrat. Kč - dle cen. předpisu Cena administr. II: Kč - dle cen. předpisu II: Cena tržní 968 316,00 Kč																																																															
Poloha				Časové údaje																																																											
Okres ZL Statut obec Obec Vízovice Katastr. území Vízovice Počet obyvatel 4 661 Zóna Obytné domy+veř.záj. Poloha v zóně průměrná Adresa nemov. Říčanská Stáří objektu : Dům pochází z roku 1975. Stáří domu S = 2011-1975 = 36 roků.				Délka obchodu (měsíce): Obchod proběhl dne: 13.10.2011 Záznam vypracován dne: 31.12.2011 Záznam přijat do databáze dne 14.1.2012																																																											
Charakteristiky obce				Rozměrové a cenové charakteristiky																																																											
Elektrina ne Služby ne Vodovod ne Školka ne Kanalizace ne Škola ne Plyn ne Lékař ne Kabel TV ne Prac. přílež. ne Železnice ne Pošta ne Autobus ne Vzdálenost od města v km: 0 Vzdálenost od okr. města v km: 15 Rok: Obyvatel. 0 0 0 Rod. domy 0 0 0 Byty 0 0 0 15 km východně od Zlína				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><thead><tr><th>Stavby</th><th>Popis</th><th>Váha</th><th>PP</th><th>UP</th><th>JCPP</th><th>JCUP</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td>obytné</td><td>1,0</td><td>55,91</td><td></td><td>15 685</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td>sklepní</td><td>0,5</td><td>10,08</td><td></td><td>7 843</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td>lodžie</td><td>0,3</td><td>3,14</td><td></td><td>3 921</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr></tbody></table> Celkový obestavěný prostor JC obestavěného prostoru Celková cena staveb: 968 316,00 Kč Pozemky <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><thead><tr><th>Popis</th><th>SC</th><th>Výměra</th><th>USC</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table> Celková cena pozemků: Kč		Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP		obytné	1,0	55,91		15 685	0		sklepní	0,5	10,08		7 843	0		lodžie	0,3	3,14		3 921	0						0	0						0	0	Popis	SC	Výměra	USC												
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																									
	obytné	1,0	55,91		15 685	0																																																									
	sklepní	0,5	10,08		7 843	0																																																									
	lodžie	0,3	3,14		3 921	0																																																									
					0	0																																																									
					0	0																																																									
Popis	SC	Výměra	USC																																																												
Názor autora záznamu																																																															
Realizovaná tržní cena je: optimální Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá																																																															


Nemovitost č. 7: Byt byl prodán v 6/2012 za 1.590.000,- Kč, tj. 23.451,- Kč/m² užité plochy, při zohlednění plochy sklepa s koeficientem 0,5 a plochy lodžie s koeficientem 0,3.

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 19320																																																																																																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Segment</th> </tr> <tr> <td style="width: 30%;">Typ</td> <td>byt</td> </tr> <tr> <td>Podtyp</td> <td>3+1</td> </tr> <tr> <td>Speciální</td> <td>převod vlastn. práva</td> </tr> <tr> <td>Materiál. char.</td> <td>zděná z cihel, tvárnic, bloků</td> </tr> <tr> <td>Fyz. opotř.</td> <td>1. třetina životnosti</td> </tr> </table>		Segment		Typ	byt	Podtyp	3+1	Speciální	převod vlastn. práva	Materiál. char.	zděná z cihel, tvárnic, bloků	Fyz. opotř.	1. třetina životnosti	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">Základní charakteristiky nemovitosti</th> </tr> <tr> <td> <p>Samostatný bytový dům se třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Půdorys zastavěné plochy je obdélníkový s podélnou osou v orientaci severozápad-jihovýchod. Hlavní vchod je v úrovni mezipodlaží mezi 1.PP a 1.NP od severovýchodu. V 1.PP se nachází sklepy k jednotlivým bytům a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou bytové jednotky. Předmětný byt se nachází v 3.NP domu.</p> <p>Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří zděná konstrukce. Stropy rovné, nespalné. Střecha plochá s živičnou krytinou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky bez dodatečného zateplení. Schodiště železobetonové. Podlahové krytiny standardní. Okna plastová. Elektroinstalace světelná. Bleskosvod instalován. Rozvod studené a teplé vody. Kanalizační odpady ze všech hygienických zařízení a koupelen. Rozvod zemního plynu. Ústřední topení z domovního plynového kotle. Ohřev vody elektrickými boilerly. Osobní výtah se nevyskytuje.</p> <p>Dům byl zkolaudován v roce 1979. Stáří domu S = 2012-1979 = 33 roků.</p> <p>Pozemky mají rovinatý charakter, jsou zastavěny bytovým domem nebo tvoří jednotný funkční celek s bytovým domem.</p> </td> </tr> </table>			Základní charakteristiky nemovitosti	<p>Samostatný bytový dům se třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Půdorys zastavěné plochy je obdélníkový s podélnou osou v orientaci severozápad-jihovýchod. Hlavní vchod je v úrovni mezipodlaží mezi 1.PP a 1.NP od severovýchodu. V 1.PP se nachází sklepy k jednotlivým bytům a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou bytové jednotky. Předmětný byt se nachází v 3.NP domu.</p> <p>Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří zděná konstrukce. Stropy rovné, nespalné. Střecha plochá s živičnou krytinou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky bez dodatečného zateplení. Schodiště železobetonové. Podlahové krytiny standardní. Okna plastová. Elektroinstalace světelná. Bleskosvod instalován. Rozvod studené a teplé vody. Kanalizační odpady ze všech hygienických zařízení a koupelen. Rozvod zemního plynu. Ústřední topení z domovního plynového kotle. Ohřev vody elektrickými boilerly. Osobní výtah se nevyskytuje.</p> <p>Dům byl zkolaudován v roce 1979. Stáří domu S = 2012-1979 = 33 roků.</p> <p>Pozemky mají rovinatý charakter, jsou zastavěny bytovým domem nebo tvoří jednotný funkční celek s bytovým domem.</p>																																																																																																																																																					
Segment																																																																																																																																																																							
Typ	byt																																																																																																																																																																						
Podtyp	3+1																																																																																																																																																																						
Speciální	převod vlastn. práva																																																																																																																																																																						
Materiál. char.	zděná z cihel, tvárnic, bloků																																																																																																																																																																						
Fyz. opotř.	1. třetina životnosti																																																																																																																																																																						
Základní charakteristiky nemovitosti																																																																																																																																																																							
<p>Samostatný bytový dům se třemi nadzemními podlažími a plochou střechou. Půdorys zastavěné plochy je obdélníkový s podélnou osou v orientaci severozápad-jihovýchod. Hlavní vchod je v úrovni mezipodlaží mezi 1.PP a 1.NP od severovýchodu. V 1.PP se nachází sklepy k jednotlivým bytům a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou bytové jednotky. Předmětný byt se nachází v 3.NP domu.</p> <p>Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří zděná konstrukce. Stropy rovné, nespalné. Střecha plochá s živičnou krytinou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky bez dodatečného zateplení. Schodiště železobetonové. Podlahové krytiny standardní. Okna plastová. Elektroinstalace světelná. Bleskosvod instalován. Rozvod studené a teplé vody. Kanalizační odpady ze všech hygienických zařízení a koupelen. Rozvod zemního plynu. Ústřední topení z domovního plynového kotle. Ohřev vody elektrickými boilerly. Osobní výtah se nevyskytuje.</p> <p>Dům byl zkolaudován v roce 1979. Stáří domu S = 2012-1979 = 33 roků.</p> <p>Pozemky mají rovinatý charakter, jsou zastavěny bytovým domem nebo tvoří jednotný funkční celek s bytovým domem.</p>																																																																																																																																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">Ceny</th> </tr> <tr> <td>Cena reprodukční</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena věcná</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena výnosová</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena administrat.</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cena administr.II:</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu II:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cena tržní</td> <td style="text-align: right;">1 590 000,00 Kč</td> </tr> </table>		Ceny	Cena reprodukční	Kč	Cena věcná	Kč	Cena výnosová	Kč	Cena administrat.	Kč	- dle cen. předpisu		Cena administr.II:	Kč	- dle cen. předpisu II:		Cena tržní	1 590 000,00 Kč	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="text-align: center;">Poloha</th> </tr> <tr> <td>Okres ZL</td> <td>Statut obec</td> </tr> <tr> <td>Obec</td> <td>Želechovice nad Dřev</td> </tr> <tr> <td>Katastr. území</td> <td>Želechovice nad Dřev</td> </tr> <tr> <td>Počet obyvatel</td> <td>1 929</td> </tr> <tr> <td>Zóna</td> <td>Rodinné domy</td> </tr> <tr> <td>Poloha v zóně</td> <td>průměrná</td> </tr> <tr> <td>Adresa nemov.</td> <td>Družstevníků</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Stáří objektu : Dům byl zkolaudován v roce 1979. Stáří domu S = 2012-1979 = 33 roků. </td> </tr> </table>			Poloha	Okres ZL	Statut obec	Obec	Želechovice nad Dřev	Katastr. území	Želechovice nad Dřev	Počet obyvatel	1 929	Zóna	Rodinné domy	Poloha v zóně	průměrná	Adresa nemov.	Družstevníků	Stáří objektu : Dům byl zkolaudován v roce 1979. Stáří domu S = 2012-1979 = 33 roků.																																																																																																																																		
Ceny																																																																																																																																																																							
Cena reprodukční	Kč																																																																																																																																																																						
Cena věcná	Kč																																																																																																																																																																						
Cena výnosová	Kč																																																																																																																																																																						
Cena administrat.	Kč																																																																																																																																																																						
- dle cen. předpisu																																																																																																																																																																							
Cena administr.II:	Kč																																																																																																																																																																						
- dle cen. předpisu II:																																																																																																																																																																							
Cena tržní	1 590 000,00 Kč																																																																																																																																																																						
Poloha																																																																																																																																																																							
Okres ZL	Statut obec																																																																																																																																																																						
Obec	Želechovice nad Dřev																																																																																																																																																																						
Katastr. území	Želechovice nad Dřev																																																																																																																																																																						
Počet obyvatel	1 929																																																																																																																																																																						
Zóna	Rodinné domy																																																																																																																																																																						
Poloha v zóně	průměrná																																																																																																																																																																						
Adresa nemov.	Družstevníků																																																																																																																																																																						
Stáří objektu : Dům byl zkolaudován v roce 1979. Stáří domu S = 2012-1979 = 33 roků.																																																																																																																																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Charakteristiky obce</th> </tr> <tr> <td>Elektrina</td> <td>ne</td> <td>Služby</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Vodovod</td> <td>ne</td> <td>Školka</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kanalizace</td> <td>ne</td> <td>Škola</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Plyn</td> <td>ne</td> <td>Lékař</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kabel TV</td> <td>ne</td> <td>Prac. přílež.</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Železnice</td> <td>ne</td> <td>Pošta</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Autobus</td> <td>ne</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od města v km:</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od okr. města v km:</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td>Rok:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Obyvatel.</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Rod. domy</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Byty</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">6 km od Zlína</td> </tr> </table>		Charakteristiky obce				Elektrina	ne	Služby	ne	Vodovod	ne	Školka	ne	Kanalizace	ne	Škola	ne	Plyn	ne	Lékař	ne	Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne	Železnice	ne	Pošta	ne	Autobus	ne			Vzdálenost od města v km:			0	Vzdálenost od okr. města v km:			6	Rok:				Obyvatel.	0	0	0	Rod. domy	0	0	0	Byty	0	0	0	6 km od Zlína				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="7" style="text-align: center;">Časové údaje</th> </tr> <tr> <td colspan="7">Délka obchodu (měsíce):</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Obchod proběhl dne: 6.6.2012</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Záznam vypracován dne: 23.9.2012</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Záznam přijat do databáze dne: 27.10.2012</td> </tr> </table>			Časové údaje							Délka obchodu (měsíce):							Obchod proběhl dne: 6.6.2012							Záznam vypracován dne: 23.9.2012							Záznam přijat do databáze dne: 27.10.2012																																																																										
Charakteristiky obce																																																																																																																																																																							
Elektrina	ne	Služby	ne																																																																																																																																																																				
Vodovod	ne	Školka	ne																																																																																																																																																																				
Kanalizace	ne	Škola	ne																																																																																																																																																																				
Plyn	ne	Lékař	ne																																																																																																																																																																				
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																																																																																																																																																																				
Železnice	ne	Pošta	ne																																																																																																																																																																				
Autobus	ne																																																																																																																																																																						
Vzdálenost od města v km:			0																																																																																																																																																																				
Vzdálenost od okr. města v km:			6																																																																																																																																																																				
Rok:																																																																																																																																																																							
Obyvatel.	0	0	0																																																																																																																																																																				
Rod. domy	0	0	0																																																																																																																																																																				
Byty	0	0	0																																																																																																																																																																				
6 km od Zlína																																																																																																																																																																							
Časové údaje																																																																																																																																																																							
Délka obchodu (měsíce):																																																																																																																																																																							
Obchod proběhl dne: 6.6.2012																																																																																																																																																																							
Záznam vypracován dne: 23.9.2012																																																																																																																																																																							
Záznam přijat do databáze dne: 27.10.2012																																																																																																																																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Charakteristiky obce</th> </tr> <tr> <td>Elektrina</td> <td>ne</td> <td>Služby</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Vodovod</td> <td>ne</td> <td>Školka</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kanalizace</td> <td>ne</td> <td>Škola</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Plyn</td> <td>ne</td> <td>Lékař</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kabel TV</td> <td>ne</td> <td>Prac. přílež.</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Železnice</td> <td>ne</td> <td>Pošta</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Autobus</td> <td>ne</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od města v km:</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od okr. města v km:</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td>Rok:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Obyvatel.</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Rod. domy</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Byty</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">6 km od Zlína</td> </tr> </table>		Charakteristiky obce				Elektrina	ne	Služby	ne	Vodovod	ne	Školka	ne	Kanalizace	ne	Škola	ne	Plyn	ne	Lékař	ne	Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne	Železnice	ne	Pošta	ne	Autobus	ne			Vzdálenost od města v km:			0	Vzdálenost od okr. města v km:			6	Rok:				Obyvatel.	0	0	0	Rod. domy	0	0	0	Byty	0	0	0	6 km od Zlína				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="7" style="text-align: center;">Rozměrové a cenové charakteristiky</th> </tr> <tr> <td rowspan="6" style="vertical-align: top;">Stavby</td> <th>Popis</th> <th>Váha</th> <th>PP</th> <th>UP</th> <th>JCPP</th> <th>JCUP</th> </tr> <tr> <td>obytné</td> <td style="text-align: right;">1,0</td> <td style="text-align: right;">64,79</td> <td></td> <td style="text-align: right;">22 872</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>sklepní</td> <td style="text-align: right;">0,5</td> <td style="text-align: right;">3,67</td> <td></td> <td style="text-align: right;">11 436</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>lodžie</td> <td style="text-align: right;">0,3</td> <td style="text-align: right;">3,92</td> <td></td> <td style="text-align: right;">5 718</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Celkový obestavěný prostor</td> </tr> <tr> <td colspan="7">JC obestavěného prostoru</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Celková cena staveb: 1 546 300,00 Kč</td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="vertical-align: top;">Pozemky</td> <th>Popis</th> <th>SC</th> <th>Výměra</th> <th>USC</th> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>staveb.pl.</td> <td></td> <td style="text-align: right;">671</td> <td style="text-align: right;">65</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="7">Celková cena pozemků: 43 700,00 Kč</td> </tr> </table>			Rozměrové a cenové charakteristiky							Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP	obytné	1,0	64,79		22 872	0	sklepní	0,5	3,67		11 436	0	lodžie	0,3	3,92		5 718	0					0	0					0	0	Celkový obestavěný prostor							JC obestavěného prostoru							Celková cena staveb: 1 546 300,00 Kč							Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC			staveb.pl.		671	65																					Celková cena pozemků: 43 700,00 Kč						
Charakteristiky obce																																																																																																																																																																							
Elektrina	ne	Služby	ne																																																																																																																																																																				
Vodovod	ne	Školka	ne																																																																																																																																																																				
Kanalizace	ne	Škola	ne																																																																																																																																																																				
Plyn	ne	Lékař	ne																																																																																																																																																																				
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																																																																																																																																																																				
Železnice	ne	Pošta	ne																																																																																																																																																																				
Autobus	ne																																																																																																																																																																						
Vzdálenost od města v km:			0																																																																																																																																																																				
Vzdálenost od okr. města v km:			6																																																																																																																																																																				
Rok:																																																																																																																																																																							
Obyvatel.	0	0	0																																																																																																																																																																				
Rod. domy	0	0	0																																																																																																																																																																				
Byty	0	0	0																																																																																																																																																																				
6 km od Zlína																																																																																																																																																																							
Rozměrové a cenové charakteristiky																																																																																																																																																																							
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																																																																																																																																	
	obytné	1,0	64,79		22 872	0																																																																																																																																																																	
	sklepní	0,5	3,67		11 436	0																																																																																																																																																																	
	lodžie	0,3	3,92		5 718	0																																																																																																																																																																	
					0	0																																																																																																																																																																	
					0	0																																																																																																																																																																	
Celkový obestavěný prostor																																																																																																																																																																							
JC obestavěného prostoru																																																																																																																																																																							
Celková cena staveb: 1 546 300,00 Kč																																																																																																																																																																							
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC																																																																																																																																																																			
	staveb.pl.		671	65																																																																																																																																																																			
Celková cena pozemků: 43 700,00 Kč																																																																																																																																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Názor autora záznamu</th> </tr> <tr> <td>Realizovaná tržní cena je:</td> <td>pravd. optim.</td> </tr> <tr> <td>Uvedená informace o tržní ceně</td> <td>ověřená, jistá</td> </tr> </table>		Názor autora záznamu		Realizovaná tržní cena je:	pravd. optim.	Uvedená informace o tržní ceně	ověřená, jistá	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="7" style="text-align: center;">Rozměrové a cenové charakteristiky</th> </tr> <tr> <td rowspan="6" style="vertical-align: top;">Stavby</td> <th>Popis</th> <th>Váha</th> <th>PP</th> <th>UP</th> <th>JCPP</th> <th>JCUP</th> </tr> <tr> <td>obytné</td> <td style="text-align: right;">1,0</td> <td style="text-align: right;">64,79</td> <td></td> <td style="text-align: right;">22 872</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>sklepní</td> <td style="text-align: right;">0,5</td> <td style="text-align: right;">3,67</td> <td></td> <td style="text-align: right;">11 436</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>lodžie</td> <td style="text-align: right;">0,3</td> <td style="text-align: right;">3,92</td> <td></td> <td style="text-align: right;">5 718</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Celkový obestavěný prostor</td> </tr> <tr> <td colspan="7">JC obestavěného prostoru</td> </tr> <tr> <td colspan="7">Celková cena staveb: 1 546 300,00 Kč</td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="vertical-align: top;">Pozemky</td> <th>Popis</th> <th>SC</th> <th>Výměra</th> <th>USC</th> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>staveb.pl.</td> <td></td> <td style="text-align: right;">671</td> <td style="text-align: right;">65</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="7">Celková cena pozemků: 43 700,00 Kč</td> </tr> </table>			Rozměrové a cenové charakteristiky							Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP	obytné	1,0	64,79		22 872	0	sklepní	0,5	3,67		11 436	0	lodžie	0,3	3,92		5 718	0					0	0					0	0	Celkový obestavěný prostor							JC obestavěného prostoru							Celková cena staveb: 1 546 300,00 Kč							Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC			staveb.pl.		671	65																					Celková cena pozemků: 43 700,00 Kč																																																												
Názor autora záznamu																																																																																																																																																																							
Realizovaná tržní cena je:	pravd. optim.																																																																																																																																																																						
Uvedená informace o tržní ceně	ověřená, jistá																																																																																																																																																																						
Rozměrové a cenové charakteristiky																																																																																																																																																																							
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																																																																																																																																	
	obytné	1,0	64,79		22 872	0																																																																																																																																																																	
	sklepní	0,5	3,67		11 436	0																																																																																																																																																																	
	lodžie	0,3	3,92		5 718	0																																																																																																																																																																	
					0	0																																																																																																																																																																	
					0	0																																																																																																																																																																	
Celkový obestavěný prostor																																																																																																																																																																							
JC obestavěného prostoru																																																																																																																																																																							
Celková cena staveb: 1 546 300,00 Kč																																																																																																																																																																							
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC																																																																																																																																																																			
	staveb.pl.		671	65																																																																																																																																																																			
Celková cena pozemků: 43 700,00 Kč																																																																																																																																																																							


Nemovitost č. 8: Byt byl prodán v 10/2011 za 1.420.000,- Kč, tj. 19.187,- Kč/m² užité plochy, při zohlednění plochy sklepa s koeficientem 0,5 a plochy lodžie s koeficientem 0,3.

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 18302																																																																																																																																															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Segment</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Typ</td> <td>byt</td> </tr> <tr> <td>Podtyp</td> <td>3+1</td> </tr> <tr> <td>Speciální</td> <td>převod vlastn. práva</td> </tr> <tr> <td>Materiál. char.</td> <td>mont. z dílců bet. plošných</td> </tr> <tr> <td>Fyz. opotř.</td> <td>2. třetina životnosti</td> </tr> </tbody> </table>		Segment		Typ	byt	Podtyp	3+1	Speciální	převod vlastn. práva	Materiál. char.	mont. z dílců bet. plošných	Fyz. opotř.	2. třetina životnosti	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Základní charakteristiky nemovitosti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;"> <p>Koncový řadový bytový dům o třech sekcích s pěti nadzemními podlažími a plochou střechou, který má obdélníkový půdorys zastavěné plochy s podélnou osou v orientaci severovýchod-jihozápad. Hlavní vchody jsou v úrovni 1.NP od jihovýchodní strany. V 1.NP se nachází některé bytové jednotky, sklepy k jednotlivým bytům a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou bytové jednotky. Byt se nachází ve 4.NP.</p> <p>Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří konstrukce z plošných železobetonových panelů. Stropy rovné, nespalné. Střecha plochá s živícnou krytinou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky, s dodatečným zateplením. Schodiště betonové. Podlahové krytiny - standardní. Okna plastová. Bleskosvod instalován. Výtah se vyskytuje.</p> <p>Dům je napojen na veřejné rozvody vody, kanalizace a elektrické sítě. Elektroinstalace světelná a třífázová. Rozvod studené a teplé vody. Kanalizační odpady ze všech hygienických zařízení a koupelen. Ústřední topení společným kotlem. Ohřev vody dálkovým horkovodem.</p> <p>Dům pochází asi z roku 1976, stáří domu S = 2011-1976 = 35 roků.</p> </td> </tr> </tbody> </table>			Základní charakteristiky nemovitosti	<p>Koncový řadový bytový dům o třech sekcích s pěti nadzemními podlažími a plochou střechou, který má obdélníkový půdorys zastavěné plochy s podélnou osou v orientaci severovýchod-jihozápad. Hlavní vchody jsou v úrovni 1.NP od jihovýchodní strany. V 1.NP se nachází některé bytové jednotky, sklepy k jednotlivým bytům a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou bytové jednotky. Byt se nachází ve 4.NP.</p> <p>Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří konstrukce z plošných železobetonových panelů. Stropy rovné, nespalné. Střecha plochá s živícnou krytinou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky, s dodatečným zateplením. Schodiště betonové. Podlahové krytiny - standardní. Okna plastová. Bleskosvod instalován. Výtah se vyskytuje.</p> <p>Dům je napojen na veřejné rozvody vody, kanalizace a elektrické sítě. Elektroinstalace světelná a třífázová. Rozvod studené a teplé vody. Kanalizační odpady ze všech hygienických zařízení a koupelen. Ústřední topení společným kotlem. Ohřev vody dálkovým horkovodem.</p> <p>Dům pochází asi z roku 1976, stáří domu S = 2011-1976 = 35 roků.</p>																																																																																																																																	
Segment																																																																																																																																																			
Typ	byt																																																																																																																																																		
Podtyp	3+1																																																																																																																																																		
Speciální	převod vlastn. práva																																																																																																																																																		
Materiál. char.	mont. z dílců bet. plošných																																																																																																																																																		
Fyz. opotř.	2. třetina životnosti																																																																																																																																																		
Základní charakteristiky nemovitosti																																																																																																																																																			
<p>Koncový řadový bytový dům o třech sekcích s pěti nadzemními podlažími a plochou střechou, který má obdélníkový půdorys zastavěné plochy s podélnou osou v orientaci severovýchod-jihozápad. Hlavní vchody jsou v úrovni 1.NP od jihovýchodní strany. V 1.NP se nachází některé bytové jednotky, sklepy k jednotlivým bytům a společné prostory, v nadzemních podlažích jsou bytové jednotky. Byt se nachází ve 4.NP.</p> <p>Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří konstrukce z plošných železobetonových panelů. Stropy rovné, nespalné. Střecha plochá s živícnou krytinou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky, s dodatečným zateplením. Schodiště betonové. Podlahové krytiny - standardní. Okna plastová. Bleskosvod instalován. Výtah se vyskytuje.</p> <p>Dům je napojen na veřejné rozvody vody, kanalizace a elektrické sítě. Elektroinstalace světelná a třífázová. Rozvod studené a teplé vody. Kanalizační odpady ze všech hygienických zařízení a koupelen. Ústřední topení společným kotlem. Ohřev vody dálkovým horkovodem.</p> <p>Dům pochází asi z roku 1976, stáří domu S = 2011-1976 = 35 roků.</p>																																																																																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Ceny</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cena reprodukční</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena věčná</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena výnosová</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena administrat.</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cena administr. II:</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu II:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cena tržní</td> <td style="text-align: right;">1 420 000,00 Kč</td> </tr> </tbody> </table>		Ceny		Cena reprodukční	Kč	Cena věčná	Kč	Cena výnosová	Kč	Cena administrat.	Kč	- dle cen. předpisu		Cena administr. II:	Kč	- dle cen. předpisu II:		Cena tržní	1 420 000,00 Kč																																																																																																																																
Ceny																																																																																																																																																			
Cena reprodukční	Kč																																																																																																																																																		
Cena věčná	Kč																																																																																																																																																		
Cena výnosová	Kč																																																																																																																																																		
Cena administrat.	Kč																																																																																																																																																		
- dle cen. předpisu																																																																																																																																																			
Cena administr. II:	Kč																																																																																																																																																		
- dle cen. předpisu II:																																																																																																																																																			
Cena tržní	1 420 000,00 Kč																																																																																																																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Poloha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Okres</td> <td>ZL</td> <td>Statut</td> <td>obec</td> </tr> <tr> <td>Obec</td> <td></td> <td>Vízovice</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Katastr. území</td> <td></td> <td>Vízovice</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Počet obyvatel</td> <td></td> <td>4 661</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zóna</td> <td></td> <td>Sídlíště</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Poloha v zóně</td> <td></td> <td>průměrná</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Adresa nemov.</td> <td></td> <td>Štěpská</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 5px;"> Stáří objektu : Dům pochází asi z roku 1976, stáří domu S = 2011-1976 = 35 roků. </td> </tr> </tbody> </table>		Poloha				Okres	ZL	Statut	obec	Obec		Vízovice		Katastr. území		Vízovice		Počet obyvatel		4 661		Zóna		Sídlíště		Poloha v zóně		průměrná		Adresa nemov.		Štěpská		Stáří objektu : Dům pochází asi z roku 1976, stáří domu S = 2011-1976 = 35 roků.				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Časové údaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Délka obchodu (měsíce):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Obchod proběhl dne:</td> <td style="text-align: right;">19.10.2011</td> </tr> <tr> <td>Záznam vypracován dne:</td> <td style="text-align: right;">31.12.2011</td> </tr> <tr> <td>Záznam přijat do databáze dne</td> <td style="text-align: right;">14.1.2012</td> </tr> </tbody> </table>			Časové údaje		Délka obchodu (měsíce):		Obchod proběhl dne:	19.10.2011	Záznam vypracován dne:	31.12.2011	Záznam přijat do databáze dne	14.1.2012																																																																																																	
Poloha																																																																																																																																																			
Okres	ZL	Statut	obec																																																																																																																																																
Obec		Vízovice																																																																																																																																																	
Katastr. území		Vízovice																																																																																																																																																	
Počet obyvatel		4 661																																																																																																																																																	
Zóna		Sídlíště																																																																																																																																																	
Poloha v zóně		průměrná																																																																																																																																																	
Adresa nemov.		Štěpská																																																																																																																																																	
Stáří objektu : Dům pochází asi z roku 1976, stáří domu S = 2011-1976 = 35 roků.																																																																																																																																																			
Časové údaje																																																																																																																																																			
Délka obchodu (měsíce):																																																																																																																																																			
Obchod proběhl dne:	19.10.2011																																																																																																																																																		
Záznam vypracován dne:	31.12.2011																																																																																																																																																		
Záznam přijat do databáze dne	14.1.2012																																																																																																																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Charakteristiky obce</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Elektrina</td> <td>ne</td> <td>Služby</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Vodovod</td> <td>ne</td> <td>Škola</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kanalizace</td> <td>ne</td> <td>Škola</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Plyn</td> <td>ne</td> <td>Lékař</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kabel TV</td> <td>ne</td> <td>Prac. přílež.</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Železnice</td> <td>ne</td> <td>Pošta</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Autobus</td> <td>ne</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od města v km:</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od okr. města v km:</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">15</td> </tr> <tr> <td>Rok:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Obyvatel.</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Rod. domy</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>Byty</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">15 km východně od Zlína</td> </tr> </tbody> </table>		Charakteristiky obce				Elektrina	ne	Služby	ne	Vodovod	ne	Škola	ne	Kanalizace	ne	Škola	ne	Plyn	ne	Lékař	ne	Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne	Železnice	ne	Pošta	ne	Autobus	ne			Vzdálenost od města v km:			0	Vzdálenost od okr. města v km:			15	Rok:				Obyvatel.	0	0	0	Rod. domy	0	0	0	Byty	0	0	0	15 km východně od Zlína				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="7" style="text-align: center;">Rozměrové a cenové charakteristiky</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Stavby</td> <td style="text-align: center;">Popis</td> <td style="text-align: center;">Váha</td> <td style="text-align: center;">PP</td> <td style="text-align: center;">UP</td> <td style="text-align: center;">JCPP</td> <td style="text-align: center;">JCUP</td> </tr> <tr> <td>obytné</td> <td style="text-align: center;">1,0</td> <td style="text-align: center;">72,23</td> <td></td> <td style="text-align: center;">19 192</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>sklepní</td> <td style="text-align: center;">0,5</td> <td style="text-align: center;">1,57</td> <td></td> <td style="text-align: center;">9 596</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>lodžie</td> <td style="text-align: center;">0,3</td> <td style="text-align: center;">3,31</td> <td></td> <td style="text-align: center;">4 798</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="padding: 5px;"> Celkový obestavěný prostor JC obestavěného prostoru Celková cena staveb: 1 417 252,00 Kč </td> </tr> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Pozemky</td> <td style="text-align: center;">Popis</td> <td style="text-align: center;">SC</td> <td style="text-align: center;">Výměra</td> <td style="text-align: center;">USC</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>staveb.pl.</td> <td></td> <td style="text-align: center;">687</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="padding: 5px;"> Celková cena pozemků: 2 748,00 Kč </td> </tr> </tbody> </table>			Rozměrové a cenové charakteristiky							Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP	obytné	1,0	72,23		19 192	0	sklepní	0,5	1,57		9 596	0	lodžie	0,3	3,31		4 798	0					0	0					0	0	Celkový obestavěný prostor JC obestavěného prostoru Celková cena staveb: 1 417 252,00 Kč							Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC			staveb.pl.		687	4															Celková cena pozemků: 2 748,00 Kč						
Charakteristiky obce																																																																																																																																																			
Elektrina	ne	Služby	ne																																																																																																																																																
Vodovod	ne	Škola	ne																																																																																																																																																
Kanalizace	ne	Škola	ne																																																																																																																																																
Plyn	ne	Lékař	ne																																																																																																																																																
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																																																																																																																																																
Železnice	ne	Pošta	ne																																																																																																																																																
Autobus	ne																																																																																																																																																		
Vzdálenost od města v km:			0																																																																																																																																																
Vzdálenost od okr. města v km:			15																																																																																																																																																
Rok:																																																																																																																																																			
Obyvatel.	0	0	0																																																																																																																																																
Rod. domy	0	0	0																																																																																																																																																
Byty	0	0	0																																																																																																																																																
15 km východně od Zlína																																																																																																																																																			
Rozměrové a cenové charakteristiky																																																																																																																																																			
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																																																																																																													
	obytné	1,0	72,23		19 192	0																																																																																																																																													
	sklepní	0,5	1,57		9 596	0																																																																																																																																													
	lodžie	0,3	3,31		4 798	0																																																																																																																																													
					0	0																																																																																																																																													
					0	0																																																																																																																																													
Celkový obestavěný prostor JC obestavěného prostoru Celková cena staveb: 1 417 252,00 Kč																																																																																																																																																			
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC																																																																																																																																															
	staveb.pl.		687	4																																																																																																																																															
Celková cena pozemků: 2 748,00 Kč																																																																																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Názor autora záznamu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Realizovaná tržní cena je:</td> <td style="text-align: center;">pravd. optim.</td> </tr> <tr> <td>Uvedená informace o tržní ceně</td> <td style="text-align: center;">ověřená, jistá</td> </tr> </tbody> </table>					Názor autora záznamu		Realizovaná tržní cena je:	pravd. optim.	Uvedená informace o tržní ceně	ověřená, jistá																																																																																																																																									
Názor autora záznamu																																																																																																																																																			
Realizovaná tržní cena je:	pravd. optim.																																																																																																																																																		
Uvedená informace o tržní ceně	ověřená, jistá																																																																																																																																																		

Nemovitost č. 9: Byt byl prodán v 4/2011 za 570.000,- Kč, tj. 15.085,- Kč/m² užitné plochy, při zohlednění plochy sklepa s koeficientem 0,5.

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 17831																			
Segment		Základní charakteristiky nemovitosti																					
Typ	byt	Samostatný bytový dům o čtyřech sekcích s jedním podzemním a čtyřmi nadzemními podlažími a valbovou střechou, který má obdélníkový půdorys zastavěné plochy s podélnou osou v orientaci severozápad-jihovýchod. Hlavní vchody jsou v úrovni mezipodlaží mezi 1.PP a 1.NP na jižní straně budovy. V 1.PP jsou sklepy a společné prostory, ostatní nadzemní podlaží jsou výlučně obytná. Byt se nachází v 1.NP.																					
Podtyp	1+1	Základové pasy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří konstrukce z plošných železobetonových panelů. Stropy rovné, nespalné. Krov se střešní krytinou. Křímpírské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda z pohledového betonu, bez zateplení. Schodiště betonové. Podlahové krytiny - standardní. Okna plastová a dřevěná zdivožená. Bleskosvod instalován. Výtahy se nevyskytují.																					
Speciální	převod vlastní práva	Dům je napojen na veřejné rozvody vody, kanalizace a elektrické sítě. Elektroinstalace světelná a trifázová. Rozvod studené a teplé vody. Kanalizační odpady ze všech hygienických zařízení a koupelen. Rozvod zemního plynu. Ústřední vytápění a ohřev vody z centrálního zdroje.																					
Materiál char.	mont. z dílců bet. plošných	Dům byl zkolaudovaný dne 28.2.1979. Stáří domu činí S = 2011-1979 = 32 roků.																					
Fyz. opotř.	1. třetina životnosti																						
Ceny		Časové údaje																					
Cena reprodukční	Kč	Délka obchodu (měsíce):																					
Cena věcná	Kč	Obchod proběhl dne: 5.4.2011																					
Cena výnosová	Kč	Záznam vypracován dne: 28.9.2011																					
Cena administrat.	Kč	Záznam přijat do databáze dne: 22.10.2011																					
- dle cen. předpisu																							
Cena administr. II:	Kč																						
- dle cen. předpisu II:																							
Cena tržní	570 000,00 Kč																						
Poloha		Rozměrové a cenové charakteristiky																					
Okres Zl.	Statut obec	Stavby																					
Obec	Slavičín	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																
Katastr. území	Slavičín	obytné	1,0	36,47		15 032	0																
Počet obyvatel	6 847	sklepní	0,5	2,63		7 516	0																
Zóna	Sídliště					0	0																
Poloha v zóně	průměrná					0	0																
Adresa nemov.	Družstevní					0	0																
Stáří objektu :		Celkový obestavěný prostor																					
Dům byl zkolaudovaný dne 28.2.1979. Stáří domu činí S = 2011-1979 = 32 roků.		JC obestavěného prostoru																					
		Celková cena stavby: 568 008,00 Kč																					
		Pozemky																					
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Popis</th> <th style="width: 10%;">SC</th> <th style="width: 10%;">Výměra</th> <th style="width: 10%;">USC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>staveb.pl.</td> <td></td> <td>664</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Popis	SC	Výměra	USC	staveb.pl.		664	3								
Popis	SC	Výměra	USC																				
staveb.pl.		664	3																				
		Celková cena pozemků: 1 992,00 Kč																					
Charakteristiky obce		Názor autora záznamu																					
Elektrika	ne	Služby	ne	Realizovaná tržní cena je: optimální																			
Vodovod	ne	Škola	ne	Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá																			
Kanalizace	ne	Škola	ne																				
Plyn	ne	Lékař	ne																				
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																				
Železnice	ne	Pošta	ne																				
Autobus	ne																						
Vzdálenost od města v km:	0																						
Vzdálenost od okr. města v km:	33																						
Rok:																							
Obyvatel	0	0	0																				
Rod. domy	0	0	0																				
Byty	0	0	0																				
33 km jihovýchodně od Zlína																							

Nemovitost č. 10: Byt byl prodán v 10/2012 za 450.000,- Kč, tj. 14.405,- Kč/m² užitné plochy.

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 18527																																											
Segment		Základní charakteristiky nemovitosti																																													
Typ	byt	<p>Samostatný podsklepený bytový dům se čtyřmi nadzemními podlažími a šikmou střechou, který má zhruba obdélníkový půdorys zastavěné plochy s podélnou osou v orientaci severovýchod-jihozápad. Hlavní vchod k bytům ve vyšších podlažích je v úrovni 1.NP na jihovýchodní straně budovy, vstupní dveře do předmětného bytu jsou však přímo z venkovního prostoru (tzv. vchod zvenčí přímo do obytných prostor) - jedná se totiž o adaptovanou původní provozovnu zlatnictví. V 1.PP jsou sklepy a garážové boxy s příjezdem na severozápadní straně budovy, v 1.NP jsou převážně provozovny (kavárna, prodejna), ostatní nadzemní podlaží jsou výlučně obytná. Garážové boxy nejsou zahrnuty do společných částí budovy. Předmětný byt se nachází v 1.NP.</p> <p>Základové pásy s izolací proti vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří konstrukce z plošných železobetonových panelů. Stropy rovné, nespalné. Dřevěný krov se střešní krytinou z živých šindelů. Klempířské prvky. Fasádní omítky stěrkové s dodatečným zateplením. Schodiště železobetonové. Podlahové krytiny - standardní. Okna převážně plastová. Bleskosvod instalován. Osobní výtahy se nevyskytují.</p> <p>Dům je napojen na veřejné rozvody vody, kanalizace, plynu a elektrické sítě. Elektroinstalace světelná a třífázová. Rozvod studené a teplé vody. Kanalizační odpady</p>																																													
Podtyp	garsonka KK+1																																														
Speciální	převod vlastn. práva																																														
Materiál. char.	mont. z dílců bet. plošných																																														
Fyz. opotř.	1. třetina životnosti																																														
Ceny																																															
Cena reprodukční	Kč																																														
Cena věcná	Kč																																														
Cena výnosová	Kč																																														
Cena administrat.	Kč																																														
- dle cen. předpisu																																															
Cena administr.II:	Kč																																														
- dle cen. předpisu II:																																															
Cena tržní	450 000,00 Kč																																														
Poloha					Časové údaje																																										
Okres	ZL	Statut	město																																												
Obec		Napájení																																													
Katastr. území		Napájení																																													
Počet obyvatel	7 488																																														
Zóna	Obytné domy+veř.záj.																																														
Poloha v zóně	průměrná																																														
Adresa nemov.	Komenského																																														
Stáří objektu : Stáří domu S = 2012-1996 = 16 roků.		Délka obchodu (měsíce): Obchod proběhl dne: 9.10.2012 Záznam vypracován dne: 30.3.2012 Záznam přijat do databáze dne: 21.4.2012																																													
Charakteristiky obce		Rozměrové a cenové charakteristiky																																													
Elektrina	ne	Služby	ne	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Stavby</th> <th>Popis</th> <th>Váha</th> <th>PP</th> <th>UP</th> <th>JCPP</th> <th>JCUP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>obytné</td> <td>1,0</td> <td>31,24</td> <td></td> <td>14 322</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Celkový obestavěný prostor JC obestavěného prostoru</p> <p>Celková cena staveb: 447 450,00 Kč</p>		Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP		obytné	1,0	31,24		14 322	0						0	0						0	0						0	0						0	0
Stavby	Popis	Váha	PP			UP	JCPP	JCUP																																							
	obytné	1,0	31,24				14 322	0																																							
							0	0																																							
							0	0																																							
							0	0																																							
							0	0																																							
Vodovod	ne	Školka	ne																																												
Kanalizace	ne	Škola	ne																																												
Plyn	ne	Lékař	ne																																												
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																																												
Železnice	ne	Pošta	ne																																												
Autobus	ne																																														
Vzdálenost od města v km:			3																																												
Vzdálenost od okr. města v km:			10																																												
Rok:																																															
Obyvatel.	0	0	0																																												
Rod. domy	0	0	0																																												
Byty	0	0	0																																												
Názor autora záznamu				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Pozemky</th> <th>Popis</th> <th>SC</th> <th>Výměra</th> <th>USC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>staveb.pl.</td> <td></td> <td>518</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ostatní pl</td> <td></td> <td>1014</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Celková cena pozemků: 2 550,00 Kč</p>		Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC		staveb.pl.		518	3		ostatní pl		1014	1																											
Pozemky	Popis	SC	Výměra			USC																																									
	staveb.pl.		518	3																																											
	ostatní pl		1014	1																																											
Realizovaná tržní cena je: nevýzn.ovlivn. Uvedená informace o tržní ceně ověřená,jistá																																															

Komentář: Porovnávací hodnota nemovitosti je stanovena na základě výše uvedených použitých srovnávacích nemovitostí. Pro samotný výpočet porovnávací hodnoty oceňovaného bytu bude po vyhodnocení výše uvedených nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované co do silných a slabých stránek uvedených níže, též se zohledněním celkové velikosti a působení majetku, dále uvažováno s jednotkovou cenou za 1 m² započitatelné plochy ve výši 15.000,- Kč. Jak bylo uvedeno výše, do započitatelné plochy je sklepní kóje uvažována s koef. 0,50 a plocha lodžie s koef. 0,30.

Výpočet – bytová jednotka:

$49,30 \text{ m}^2 \times 15.000,- \text{ Kč/m}^2 = \underline{739.500,- \text{ Kč}}$

2.2. Závěrečná analýza (diskuse) obvyklé ceny nemovitosti

Pro návrh obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě vycházíme především z reflexe trhu se zohledněním následujících skutečností:

Majetek má následující silné stránky:

- Nemovitost s možností okamžitého bezproblémového užívání
- Dům a pravděpodobně i byt v dobře udržovaném stavu
- Zděná konstrukce domu
- Klidová a stabilizovaná lokalita, velmi dobrá občanská vybavenost obce
- Příslušenství ve formě sklepní kóje a lodžie
- Po technické i právní stránce vyřešený přístup k nemovitosti, bezproblémové parkování na vybudovaném parkovišti přímo před domem

Mezi slabé stránky patří:

- Omezení vlastnického práva ve formě zástavních práv smluvních

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitostmi a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu nemovitosti, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku, je návrh obvyklé ceny nemovitého majetku odhadnut na základě porovnávací hodnoty (po zaokrouhlení) ve výši 750.000,- Kč.

Bytová jednotka č. 320/2 v budově č.p. 320 na pozemku p.č. St. 596/1, vč. příslušenství a vč. podílu ve výši 4911/37134 na společných částech budovy č.p. 320 a pozemcích p.č. St. 596/1 a p.č. 1811/4, vše v k.ú. Újezd u Valašských Klobouk, obec Újezd, kraj Zlínský - celkem

Obvyklá cena	750.000,- Kč
---------------------	---------------------

D. Z Á V Ě R :

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to bytové jednotky č. 320/2 v budově č.p. 320 na pozemku p.č. St. 596/1, vč. příslušenství a vč. podílu ve výši 4911/37134 na společných částech budovy č.p. 320 a pozemcích p.č. St. 596/1 a p.č. 1811/4, vše v k.ú. Újezd u Valašských Klobouk, obec Újezd, kraj Zlínský, odhadujeme ve výši:

750.000,- Kč

Slovy: semsetpadesáttisíc korun českých

V Brně dne 15.11.2012

Seznam příloh :

1. Fotodokumentace
2. Situační mapy
3. Výpis z KN – LV č. 1130
4. Výpis z KN – LV č. 1112
5. Výřez z katastrální mapy

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 32 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/67 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, ceny a odhady nemovitostí, tržní oceňování majetku a tržní oceňování podniků rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j.701/92-OOD ze dne 7.12.1992 a č.j. 230/97 - OOD ze dne 4.3.1998.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 265/12 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří (ústavem).

Odměna účtována přiloženou fakturou.

Ing. Klára Schenková
zodpovědný zpracovatel

Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

Příloha č. 1

FOTODOKUMENTACE ze dne 12.11.2012

Bytový dům č.p. 302 a společné prostory



Foto č. 1 : Pohled na bytový dům s oceňovanou bytovou jednotkou z přístupové komunikace



Foto č. 2 : Pohled na bytový dům s oceňovanou bytovou jednotkou z přístupové komunikace



Foto č.3 : Pohled na bytový dům ze zadní strany, z pozemku souvisejícího s domem

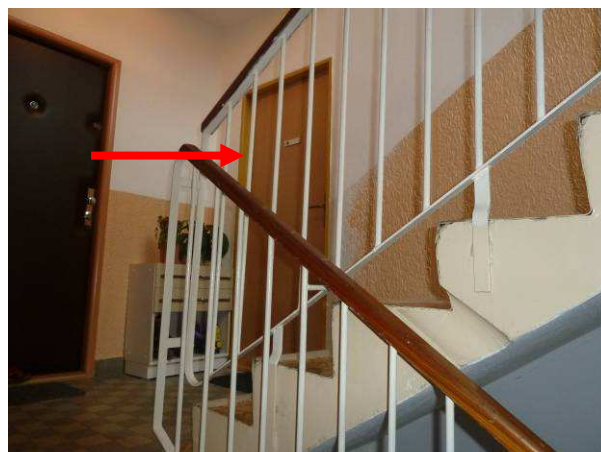
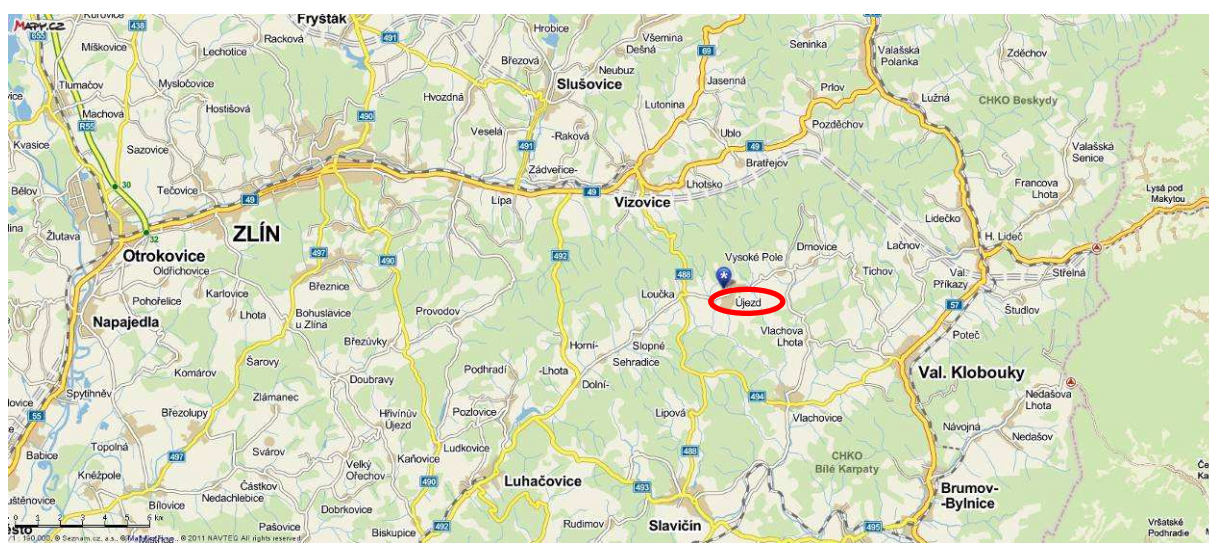
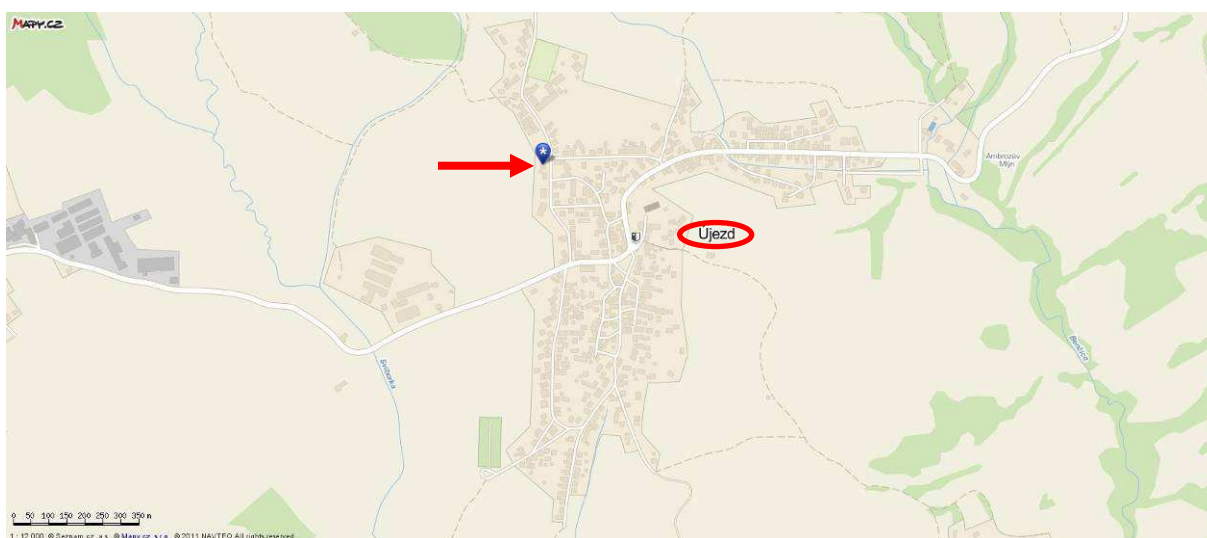
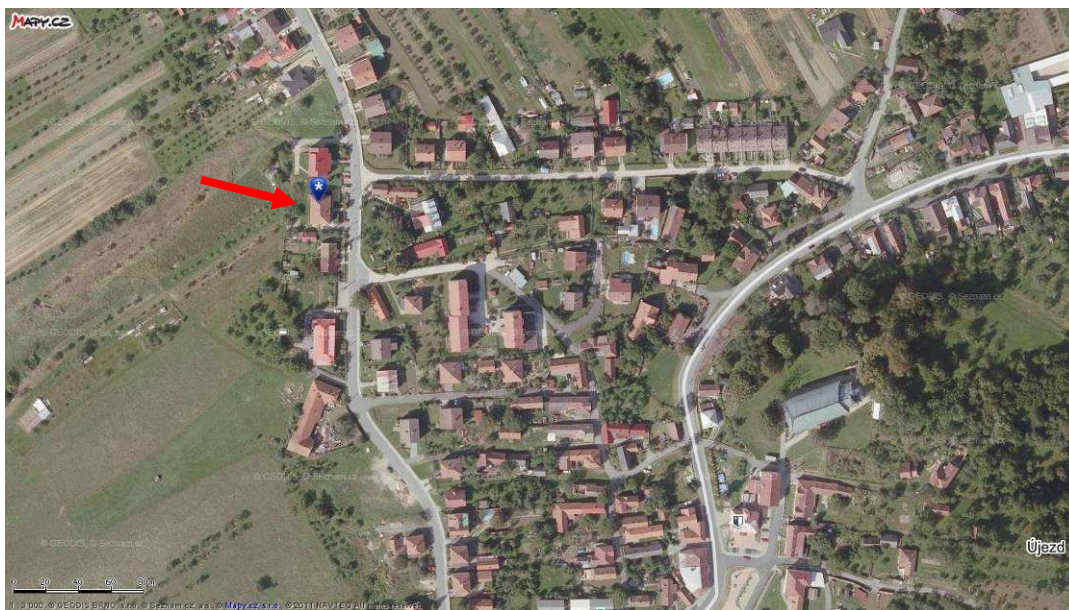


Foto č.4,5 : Společné prostory v domě s vyznačením oceňovaného bytu



Foto č.6 : Lokace

Příloha č. 2
SITUAČNÍ MAPY



Příloha č. 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV č. 1130

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585882 Újezd
Kat.území: 773697 Újezd u Valašských Klobouk List vlastnictví: 1130
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

RČ/IČO:

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

Příloha č. 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV č. 1112

Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

Obec: 585882 Újezd

List vlastnictví: 1112

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

SJM = společné jmění manželů

Pozemky

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2012 23:55:02

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585882 Újezd
Kat.území: 773697 Újezd u Valašských Klobouk List vlastnictví: 1112
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Vlastnictví jednotek

Stavba: Újezd, č.p. 320

V-1841/2005-737

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne
28.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2005.

V-1841/2005-737

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

00-8/2010-737 - Obnova operátu

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, kód: 737.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.10.2012 23:56:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Příloha č. 5

VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY

