

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17727-2369/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Společná kancelář insolvenčních správců, v.o.s., insolvenční správce dlužníka Jana Fryštackého, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín
Číslo jednací:	KSBR 33 INS 13452/2019
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Chlum č.p. 29, Zlín, okres Zlín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	28.11.2022
Zpracováno ke dni:	28.11.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 31 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.12.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 29 a pozemků parc. č. 337/1, 337/5, 337/6 v obci Zlín, okres Zlín, katastrální území Lhotka u Zlína.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, ortofoto, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 29
Adresa předmětu ocenění:	Chlum č.p. 29, Zlín, okres Zlín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Zlín
Obec:	Zlín
Ulice:	
Katastrální území:	Lhotka u Zlína
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 328,00 Kč/m²	

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 28.11.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Zdeněk Fryštácký.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV č. 178

Fryštácký Zdeněk, Bratrská 709/34, Přerov I – Město, 75002 Přerov 1/2

Fryštácký Jan, náměstí Míru 12, 76001 Zlín 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 29 a pozemky parc. č. 337/1, 337/5, 337/6 v obci Zlín, okres Zlín, katastrální území Lhotka u Zlína.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Stavba dílny není zapsaná v katastru nemovitostí. Dle projektové dokumentace se nachází na ploše původně navrhované terasy.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je částečně půda a má vybudované podkroví – galerie.

Základy má betonové izolované a objekt je zděné konstrukce z plynosilikátu. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou železobetonové montované, střecha je sedlová, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1979 - 1980. V 1. NP se nachází rozestavěná bytová jednotka, nejsou dokončeny omítky, podlahy, obklady, není dokončena koupelna.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek
zdivo: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 7+2.

2 NP		
Ostatní prostory	Schodiště	4,82 m ²
Ostatní prostory	Hala	5,70 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,26 m ²
Kuchyně	Jídelna	7,38 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	26,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba	4,90 m ²
Pokoj	Ložnice	18,30 m ²
Koupelna, WC	WC	1,35 m ²
Ostatní prostory	Šatna	1,26 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,62 m ²
Pokoj	Dětský pokoj	10,80 m ²
Pokoj	Dětský pokoj	19,10 m ²
Příslušenství	Lodžie	3,30 m ²
Ostatní prostory	Komora	2,30 m ²
1 NP		
Ostatní prostory	Zádveří	4,94 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	4,82 m ²
Ostatní prostory	Předsín	12,78 m ²
Ostatní prostory	Šatna	4,36 m ²

Příslušenství	Garáž	24,00 m ²
Příslušenství	Místnost	10,36 m ²
Příslušenství	Rozestavěná bytová jednotka včetně kotelny a skladu pevných paliv	53,49 m ²
galerie		
Ostatní prostory	Galerie	13,86 m ²
Pokoj	Pokoj	8,94 m ²
půda		
Příslušenství	Půda	64,58 m ²
Podlahová plocha		167,39 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		323,12 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou kastlová. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na sever, jih. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry a zářivky.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

kuchyně: koberce

místnosti: koberce

chodba: keramická dlažba

koupelna, WC: keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, digestoř, síťové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků – parc. č.337/1, 337/5 a 337/6 ve funkčním celku činí 1366 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není v přední části oplocený a v zadní části je oplocený dřevěným plotem. Na pozemku se dále nachází přístavba dílny, která je stavebně propojená s rodinným domem a ve spodní části zahrady se dále nachází hospodářská stavba – kurník.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě – pozemek parc. č. 340. Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	2
Podsklepení	ne
Dům byl postaven v roce	1979 - 1980
Rozsah rekonstrukce domu	původní stav
Základy	betonové s izolace
Konstrukce	plynosilikát
Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
Stropy	železobetonové montované
Střecha	sedlová
Krytina střechy	plechová hliníková
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	břizolitové
Vnitřní omítky	vápenocementové
Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor

Dispozice	7+2
Typ oken	kastlová

Příslušenství oken

Orientace oken obytných místností

Koupelna(y)

Toaleta(y)

Vstupní dveře

Typ zárubní

Vnitřní dveře

Osvětlovací technika

Popis místností a rozměry v m²

žaluzie

sever, jih

klasická vana, umyvadlo

klasická toaleta

dřevěné

ocelové

dřevěné plné, dřevěné prosklené

lustry, zářivky

2 NP		
Ostatní prostory	Schodiště	4,82 m ²
Ostatní prostory	Hala	5,70 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,26 m ²
Kuchyně	Jídelna	7,38 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	26,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba	4,90 m ²
Pokoj	Ložnice	18,30 m ²
Koupelna, WC	WC	1,35 m ²
Ostatní prostory	Šatna	1,26 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,62 m ²
Pokoj	Dětský pokoj	10,80 m ²
Pokoj	Dětský pokoj	19,10 m ²
Příslušenství	Lodžie	3,30 m ²
Ostatní prostory	Komora	2,30 m ²
1 NP		
Ostatní prostory	Zádveří	4,94 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	4,82 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	12,78 m ²
Ostatní prostory	Šatna	4,36 m ²
Příslušenství	Garáž	24,00 m ²
Příslušenství	Sklep	10,36 m ²
Příslušenství	rozestavěná bytová jednotka	53,49 m ²
galerie		
Ostatní prostory	Galerie	13,86 m ²
Pokoj	Pokoj	8,94 m ²
půda		
Příslušenství	Půda	64,58 m ²
Podlahová plocha		167,39 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		323,12 m ²

Elektřina

230V a 400V

Vodovod	obecní vodovod, studna
Svod splašek	veřejná kanalizace
Plynovod	ne
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
Topná tělesa	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v domě	bojler
Podlahy v domě	kuchyně: koberce místnosti: koberce chodba: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba
Popis stavu	před rekonstrukcí

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku	1366 m ²
Trvalé porosty	ovocné a okrasné stromy
Vedlejší stavby	přístavba dílny, hospodářská budova - kurník
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	přední část neoploceno, v zadní části dřevěný plot
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě – pozemek parc. č. 340

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení;

	<p>v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití;</p> <p>kompletní soustava úřadů v blízkém okolí;</p> <p>v obci je pobočka České pošty</p>
Životní prostředí	<p>klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů;</p> <p>zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti;</p> <p>lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
Spojení a parkovací možnosti	<p>zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku</p>
Sousedé a kriminalita	<p>dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné</p>
Tabulkový popis ostatní	
Věcná břemena	<p>oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny</p>
Další informace	<p>Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Stavba dílny není zapsaná v katastru nemovitostí. Dle projektové dokumentace se nachází na ploše původně navrhované terasy.</p>

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 28.11.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,167}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,202}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Rodinný dům č. p. 29

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	$5,20 \cdot 4,80 + 12,50 \cdot 10,00 =$	149,96 2,60 m
2. NP	$5,20 \cdot 4,80 + 12,50 \cdot 10,00 =$	149,96 2,60 m
galerie, půda	$2,80 \cdot 10,25 + 2,80 \cdot 2,50 \cdot 5,40 \cdot 15 =$	595,70 2,64 m
		895,62 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(5,20 \cdot 4,80 + 12,50 \cdot 10,00) \cdot (2,60) =$ 389,90
NP	2. NP	$(5,20 \cdot 4,80 + 12,50 \cdot 10,00) \cdot (2,60) =$ 389,90
Z	galerie, půda	$(2,80 \cdot 10,25 + 2,80 \cdot 2,50 \cdot 5,40 \cdot 15) \cdot (2,64/2) =$ 786,32
Obestavěný prostor - celkem:		1 566,12 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	výplňové zdivo	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	100
9. Vnější obklady	sokl z keramického obkladu	S	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	kovové s dřevěnými stupni	N	100
12. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi	S	100
13. Okna	zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, lino, koberce, dřevěná	S	100
15. Podlahy ostatních místností	PVC	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	digestoř	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	N	2,40	100	1,54	3,70
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					100,80
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0080

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,13	42	150	28,00	1,9964
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	22,41	42	78	53,85	12,0678
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	8,44	42	78	53,85	4,5449
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,23	42	70	60,00	3,1380
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,22	42	80	52,50	1,6905
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,80	42	60	70,00	0,5600
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,23	42	50	84,00	5,2332
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,12	42	50	84,00	2,6208
9. Vnější obklady	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	42	50	84,00	0,3360
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,31	42	50	84,00	1,9404
11. Schody	N	2,40	100,00	1,00	2,40	2,41	42	100	42,00	1,0122
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,32	42	50	84,00	2,7888
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,23	42	50	84,00	4,3932

14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,21	42	80	52,50	1,1603
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,11	42	80	52,50	0,5828
16. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,42	42	50	84,00	3,7128
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,12	42	50	84,00	3,4608
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	42	50	84,00	0,5040
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,02	42	50	84,00	2,5368
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,81	42	50	84,00	1,5204
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,81	42	50	84,00	2,3604
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	42	50	84,00	0,4200
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,13	42	50	84,00	4,3092
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	42	50	84,00	0,3360
26. Ostatní	S	3,60	100,00	1,00	3,60	3,62	42	50	84,00	3,0408
Opotřebení:										66,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0080
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 764,29
Plná cena: 1 566,12 m ³ * 5 764,29 Kč/m ³	=	9 027 569,85 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 66,3 % /100)	*	0,337
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 042 291,04 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	3 163 982,68 Kč
Rodinný dům č. p. 29 - zjištěná cena	=	3 163 982,68 Kč

2. Dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	6,60*11,90 =	78,54	2,80 m
		78,54 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(6,60 \cdot 11,90) \cdot (2,40 + 0,40/2) =$
		204,20
Obestavěný prostor - celkem:		204,20 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					93,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9390

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9390
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 174,88
Plná cena: 204,20 m ³ * 3 174,88 Kč/m ³	=	648 310,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 65 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 15 / 80 = 18,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 18,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,812
=	526 428,13 Kč
*	1,040
=	547 485,26 Kč
=	547 485,26 Kč

Dílna - zjištěná cena

3. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

15,00 m

Ocenění

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

= 340,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,7650

Základní cena upravená [Kč/m]

= **1 034,11**

Plná cena: 15,00 m * 1 034,11 Kč/m

= **15 511,65 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 42 / 60 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,300
=	4 653,50 Kč
*	1,040
=	4 839,64 Kč
=	4 839,64 Kč

Vodovodní přípojka - zjištěná cena

4. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.2. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs.
kabelem

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

18,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	125,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	356,95
Plná cena: 18,00 m * 356,95 Kč/m	=	6 425,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 60 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,300
=	1 927,53 Kč
*	1,040
=	2 004,63 Kč

Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem - zjištěná cena = 2 004,63 Kč

5. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

Délka: 16,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 538,35
Plná cena: 16,00 m * 3 538,35 Kč/m	=	56 613,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 80 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	42 460,20 Kč
*	1,040
=	44 158,61 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena = 44 158,61 Kč

6. Vedlejší hospodářská stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	3,90*5,00 =	19,50 3,00 m
		19,50 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(3,90*5,00)*(3,80+0,20/2) =
		76,05
	Obestavěný prostor - celkem:	76,05 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	eternitová krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S 31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C 21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X 0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S 11,10	100	1,00	11,10

6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6100

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6100
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 600,49
Plná cena: 76,05 m ³ * 1 600,49 Kč/m ³	=	121 717,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 45 = 88,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	18 257,59 Kč
*	1,040
=	18 987,89 Kč
=	18 987,89 Kč

Vedlejší hospodářská stavba - zjištěná cena

= **18 987,89 Kč**

7. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

10,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	235,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,6530
Základní cena upravená [Kč/m²]		=	685,80
Plná cena: 10,00 m ² * 685,80 Kč/m ²		=	6 858,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 42 / 60 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,300
=	2 057,40 Kč
*	1,040
=	2 139,70 Kč

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena

=	2 139,70 Kč
---	--------------------

8. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 16,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

další hloubka: 6,00 m * 5 200,- Kč/m

+	9 750,- Kč
+	19 050,- Kč
+	31 200,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

=	60 000,- Kč
*	1,1000
*	2,7650

Upravená cena studny

=	182 490,- Kč
---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 42 / 100 = 42,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 42,0 \% / 100)$

*	0,580
=	105 844,20Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 11 990,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20):

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

+	11 990,- Kč
=	11 990,- Kč
*	1,1000
*	2,7650

opotřebení čerpadel 42,0 %

=	36 467,59 Kč
*	0,580
=	21 151,20 Kč

Upravená cena čerpadel	+	21 151,20 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	126 995,40 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	132 075,22 Kč

Studna - zjištěná cena = **132 075,22 Kč**

9. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 140,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	435,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 211,08
Plná cena: 140,00 m ² * 1 211,08 Kč/m ²	=	169 551,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 42 / 45 = 93,3 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	25 432,68 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	26 449,99 Kč

Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky - zjištěná cena = **26 449,99 Kč**

10. LV č. 178

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 366,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 366,00) / 1 366,00 = \mathbf{0,946}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,010**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,030 = 1,040$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 328,-	1,040		1 381,12	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	337/6	149	1 381,12	
	Redukční koeficient R = 0,946			1 306,54	194 674,46
§ 4 odst. 1	zahrada	337/5	656	1 381,12	
	Redukční koeficient R = 0,946			1 306,54	857 090,24
§ 4 odst. 1	orná půda	337/1	561	1 381,12	
	Redukční koeficient R = 0,946			1 306,54	732 968,94
Stavební pozemky - celkem			1 366		1 784 733,64

$$\text{LV č. 178 - zjištěná cena celkem} \quad = \quad 1\,784\,733,64 \text{ Kč}$$

11. Trvalé porosty**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	1 784 733,64
Celková výměra pozemku	m ²	1 366,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	130 654,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	8 492,51

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem

= 8 492,51 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č. p. 29	3 163 983,- Kč
2. Dílna	547 485,- Kč
3. Vodovodní přípojka	4 840,- Kč
4. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm ² závěs. kabelem	2 005,- Kč
5. Přípojka kanalizace DN 150 mm	44 159,- Kč
6. Vedlejší hospodářská stavba	18 988,- Kč
7. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	2 140,- Kč
8. Studna	132 075,- Kč
9. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky	26 450,- Kč
10. LV č. 178	1 784 734,- Kč
11. Trvalé porosty	8 493,- Kč

Výsledná cena - celkem:

5 735 352,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

5 735 350,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Chlum č.p. 29, Zlín, okres Zlín

Chlum č.p. 29, Zlín, okres Zlín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Chlum č.p. 29, Zlín, okres Zlín	258.54 m ²	před rekonstrukcí	1366 m ²	půdní prostory, dílňa, hospodářská stavba	
1	Chlum č.p. 35, Zlín, okres Zlín	317 m ²	velmi dobrý	991 m ²	kryté stání pro dvě auta	
2	Tyršova č.p. 308, Zlín, okres Zlín	188 m ²	dobrý	1085 m ²	garáž, hospodářská část	
3	Mlýnská č.p. 661, Zlín, okres Zlín	240 m ²	velmi dobrý	503 m ²	půdní prostory, garáž a příruční sklad mimo dům	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	26 813,88 Kč	1	26 813,88 Kč	1	0.96	1.2	0.91	0.96	1	1.0063872	26 643,70 Kč
2	45 159,57 Kč	1	45 159,57 Kč	1	1.04	1.1	0.92	0.96	1	1.0103808	44 695,59 Kč
3	27 312,50 Kč	1	27 312,50 Kč	1	1.01	1.2	0.87	0.99	1	1.0438956	26 164,01 Kč
Celkem průměr									32 501,10 Kč		
Minimum									26 164,01 Kč		
Maximum									44 695,59 Kč		
Směrodatná odchylka - s									10 563,46 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									21 937,64 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									43 064,57 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u velikosti užitné plochy, u stavu nemovitosti, u velikosti pozemku a u jiných vlastností – příslušenství a vedlejší stavby.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$32\,501,10 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 259 \text{ m}^2$$

$$= 8\,417\,786 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

8 418 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Chlum č.p. 29, Zlín, okres Zlín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Chlum č.p. 29, Zlín, okres Zlín	258.54 m ²	před rekonstrukcí	1366 m ²	půdní prostory, dílňa, hospodářská stavba	
1	Chlum č.p. 35, Zlín, okres Zlín	317 m ²	velmi dobrý	991 m ²	kryté stání pro dvě auta	
2	Tyršova č.p. 308, Zlín, okres Zlín	188 m ²	dobrý	1085 m ²	garáž, hospodářská část	
3	Mlýnská č.p. 661, Zlín, okres Zlín	240 m ²	velmi dobrý	503 m ²	půdní prostory, garáž a příruční sklad mimo dům	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	26 813,88 Kč	1	26 813,88 Kč
2	45 159,57 Kč	1	45 159,57 Kč
3	27 312,50 Kč	1	27 312,50 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	26 813,88 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	45 159,57 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.68
Střední hodnota			33 095,32 Kč
Medián			45 159,57 Kč
Rozdíl max-min			18 345,69 Kč

Základní cena: 33 095,32 Kč/m²

Úprava ceny: 33 095,32 Kč * 1,0000 = 33 095,32 Kč/m²

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

33 095,32 Kč/m²

* 259 m²

= 8 571 688 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

8 572 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Chlum č.p. 29, Zlín, okres Zlín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Chlum č.p. 29, Zlín, okres Zlín	258.54 m ²	před rekonstrukcí	1366 m ²	půdní prostory, dílna, hospodářská stavba	
1	Chlum č.p. 35, Zlín, okres Zlín	317 m ²	velmi dobrý	991 m ²	kryté stání pro dvě auta	
2	Tyršova č.p. 308, Zlín, okres Zlín	188 m ²	dobrý	1085 m ²	garáž, hospodářská část	
3	Mlýnská č.p. 661, Zlín, okres Zlín	240 m ²	velmi dobrý	503 m ²	půdní prostory, garáž a příruční sklad mimo dům	

Vyloučení extrémní hodnoty

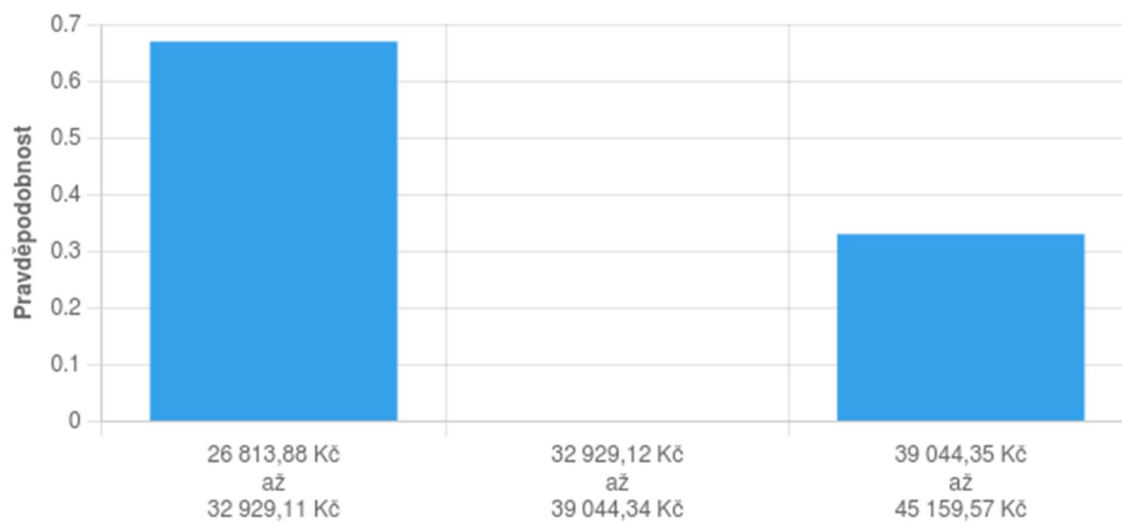
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	26 813,88 Kč	1	26 813,88 Kč
2	45 159,57 Kč	1	45 159,57 Kč
3	27 312,50 Kč	1	27 312,50 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	26 813,88 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	45 159,57 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.68
Aritmetický průměr			33 095,32 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
26 813,88 Kč	až	32 929,11 Kč	2	0.67
32 929,12 Kč	až	39 044,34 Kč	0	0
39 044,35 Kč	až	45 159,57 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 26 813,88 Kč/m² do 32 929,11 Kč/m²

* 259 m²

od 6 944 795,00 Kč do 8 528 639,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 6 945 000 Kč do 8 529 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

5 735 350 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

8 418 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

8 572 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 6 945 000 Kč do 8 529 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 29 a pozemků parc. č. 337/1, 337/5, 337/6 v obci Zlín, okres Zlín, katastrální území Lhotka u Zlína.

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

8 418 000 Kč

Slovy: osmmiliónůčtyřistaosmnácttisickorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing.

Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 01.12.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17727-2369/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	178
Katastrální území:	Lhotka u Zlína (636053)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fryštacký Jan, náměstí Míru 12, 76001 Zlín	1/2
Fryštacký Zdeněk, Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
337/1
337/5
337/6: součástí pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.12.2022 10:00.



Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	337/1 ^{id}
Obec:	Zlín [585068] ^{id}
Katastrální území:	Lhotka u Zlína [636053]
Číslo LV:	178
Výměra [m ²]:	561
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fryštacký Jan, náměstí Míru 12, 76001 Zlín	1/2
Fryštacký Zdeněk, Bratrská 709/34, Pířerov I-Město, 75002 Pířerov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
61450 ^{id}	1
61410 ^{id}	560

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

📍 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#) ^{id}

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.12.2022 10:00.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	337/5 ^{úd}
Obec:	Zlín [585068] ^{úd}
Katastrální území:	Uhrotka u Zlína [636053]
Číslo LV:	178
Výměra (m ²):	656
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fryštacký Jan, náměstí Míru 12, 76001 Zlín	1/2
Fryštacký Zdeněk, Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
61410 ^{úd}	656

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

📍 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#) ^{úd}

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.12.2022 10:00.

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	337/6 [†]
Obec:	Zlín [585068] [†]
Katastrální území:	Lhotka u Zlína [636053]
Číslo LV:	178
Výměra [m ²]:	149
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Chlum [36081] [†] ; č. p. 29; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 337/6
Stavební objekt:	č. p. 29 [†]
Adresní místa:	č. p. 29 [†]

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fryštacký Jan, náměstí Míru 12, 76001 Zlín	1/2
Fryštacký Zdeněk, Bratrská 709/34, Přerov I-Město, 75002 Přerov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín](#)[†]

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.12.2022 10:00.

Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění



















Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

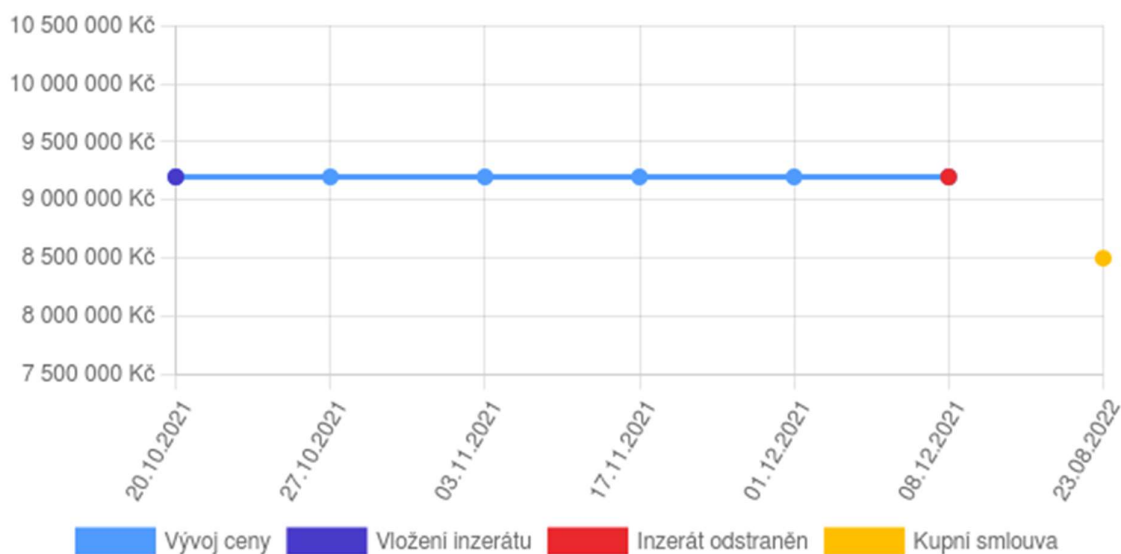


Rodinný dům, 317 m², Chlum č.p. 35, Zlín, okres Zlín

Celková cena: 8 500 000 Kč

Lokalita: Chlum č.p. 35, Zlín, okres Zlín

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



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

Lokalita	Chlum č.p. 35, Zlín, okres Zlín	Cena dle KS	8 500 000 Kč
Číslo řízení	V-7874/2022-705	Datum podpisu KS	23.08.2022
Poznámka k ceně	9 200 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	991 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	206 m ²
Podlahová plocha	317 m ²	Užitná plocha	317 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce		

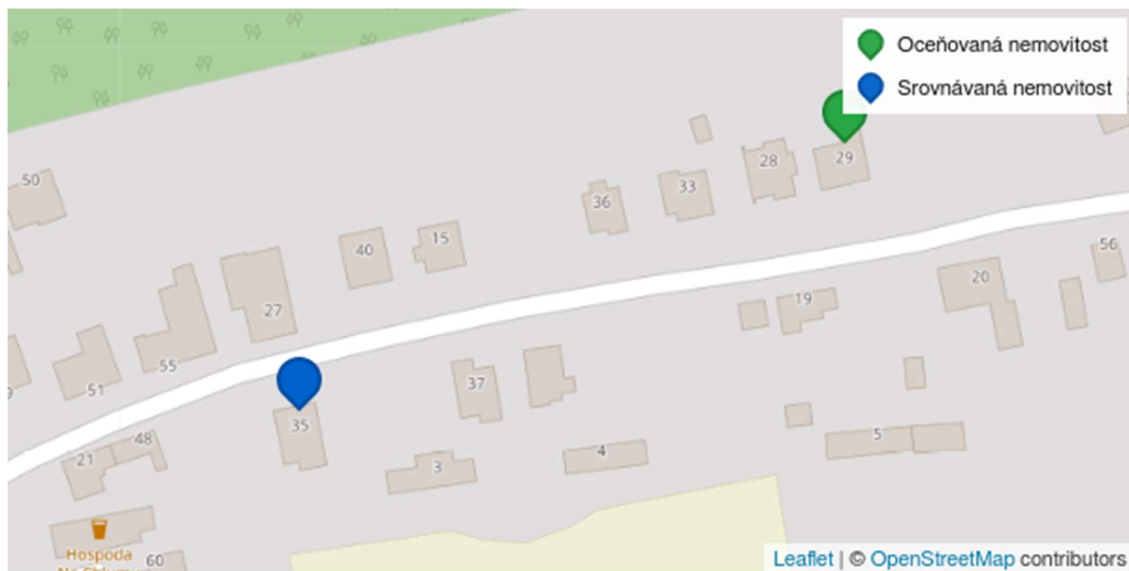
Nabízíme k prodeji prostorný, nadčasově řešený a úplně zařízený rodinný dům se dvěma garážemi, udržovanou zahradou v krásném prostředí u lesa, s nádherným výhledem na město v atraktivní lokalitě místní části Zlína-Chlum. Součástí domu je kryté stání pro dvě auta. Dům je volně stojící, zděný, je celý podsklepený, má 2 nadzemní podlaží a sklonitou střechu s živичnou krytinou. Dům je udržovaný-proběhla výměna části oken. Je situován u místní komunikace. Kolaudace je z roku 1991. Tento rodinný dům leží na rovinatém pozemku o výměře 991 m². Z toho zastavěná plocha činí 206m². Užitná plocha domu je 317 m² V podzemním podlaží se nachází kotelna, sklad dřeva, 4 sklepy, černá kuchyně a prádelna se sušárnou. V 1. nadzemním podlaží jsou 2 garáže, zádveří, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, koupelna a samostatný záchod. Ve 2. nadzemním podlaží se nachází 2 ložnice, 2 pokoje, malá pracovna, WC se sprchovým koutem a nová prosklená zimní zahrada. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva (dřevoplyn) a kachlovými kamny, kanalizace do septiku a voda z vlastní studny. Projekt, včetně územního rozhodnutí, připojení na veřejnou kanalizaci a vodovod je k dispozici. Tyto sítě jsou na hranici pozemku. Uvolnění domu leden-únor 2022 V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejvyšší nabídce. Prosím volat pouze vážní zájemci, realitní kanceláře nevolat

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Rodinný dům, 188 m², Tyršova č.p. 308, Zlín, okres Zlín

Celková cena: 8 490 000 Kč

Lokalita: Tyršova č.p. 308, Zlín, okres Zlín

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



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

Lokalita	Tyršova č.p. 308, Zlín, okres Zlín	Cena dle KS	8 490 000 Kč
Číslo řízení	V-3298/2022-705	Datum podpisu KS	04.04.2022
Poznámka k ceně	8 490 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1085 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	358 m ²	Podlahová plocha	188 m ²
Užitná plocha	223 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2

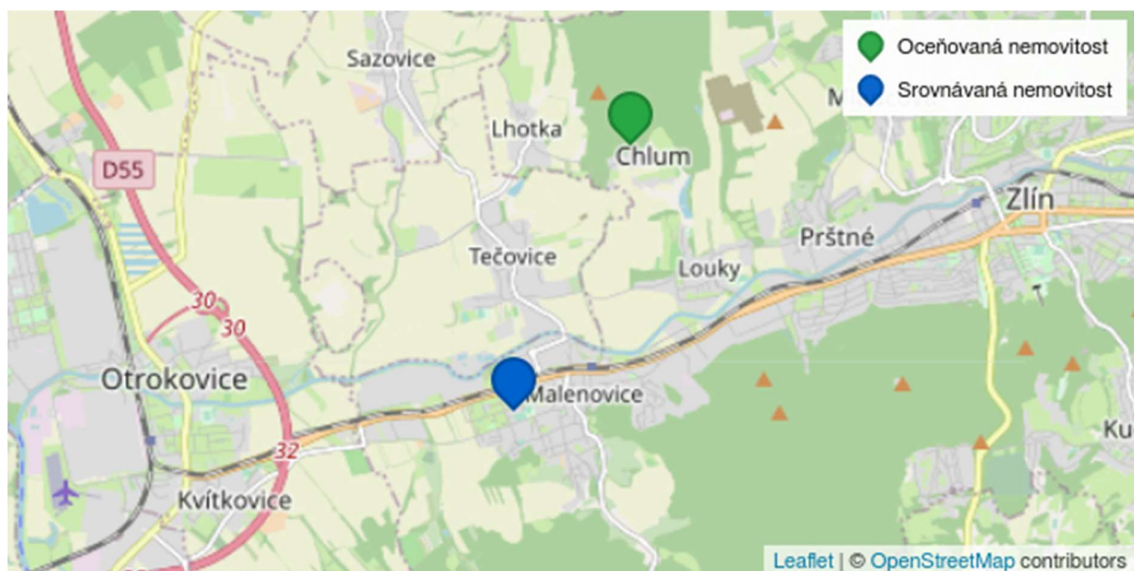
Nabízená nemovitost – řadový koncový rodinný dům s garáží a s nádhernou zahradou, se nachází ve velmi žádané lokalitě – na ulici Tyršova v Malenovicích u Zlína. Dispozice: Dům je nepodsklepený. Na úrovni 1.nadzemního podlaží o užitné ploše 103 m² se nachází: vstupní chodba s průchodem do dvorní části a na zahradu; obytný prostor (3 pokoje, původní kuchyň s komorou, technická místnost, koupelna, WC); a dále vstupní hala s krbem a schodištěm do 2.NP. 2. nadzemní podlaží tvoří byt o dispozici 3+1 o užitné ploše 85 m² s terasou o výměře 35 m². Ve dvorní části se nachází garáž a sklad nářadí, na dvůr pak navazuje krásná zahrada s ovocnými stromy o výměře 727 m². Původní přízemní část domu pochází z roku 1960, v roce 1974 byla provedena nadstavba 2. nadzemního podlaží. Dům je v dobrém technickém stavu s pravidelnou údržbou, bez zateplení, vhodný k modernizaci dle vlastních představ, ihned volný. Ohřev vody: plynový bojler. Vytápění: ústřední kotlem na plyn. Okna: plastová s izolačním dvojsklem. Podlahy: v obytných místnostech dřevěné parkety, ostatní keramická dlažba, PVC. Inženýrské sítě: elektřina 230/400 V, plynovod, veřejný vodovod, veřejná kanalizace. Zálohové platby: dodavatelem plynu i elektrické energie je společnost Innogy a aktuální zálohová platba na elektrickou energii činí 1.100 Kč/měsíc; na plyn 4.400 Kč/měsíc. Předností této nabídky je bezesporu oblíbená lokalita s kompletní občanskou vybaveností a výbornou péší i dopravní dostupností. V docházkové vzdálenosti se nachází zastávky MHD, MŠ, ZŠ, prodejny potravin, zdravotní středisko, lékárna, pošta, vlaková stanice, nájezd na dálnici. V případě dotazů či sjednání termínu prohlídky jsem Vám plně k dispozici na uvedeném telefonním čísle nebo na e-mailu.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

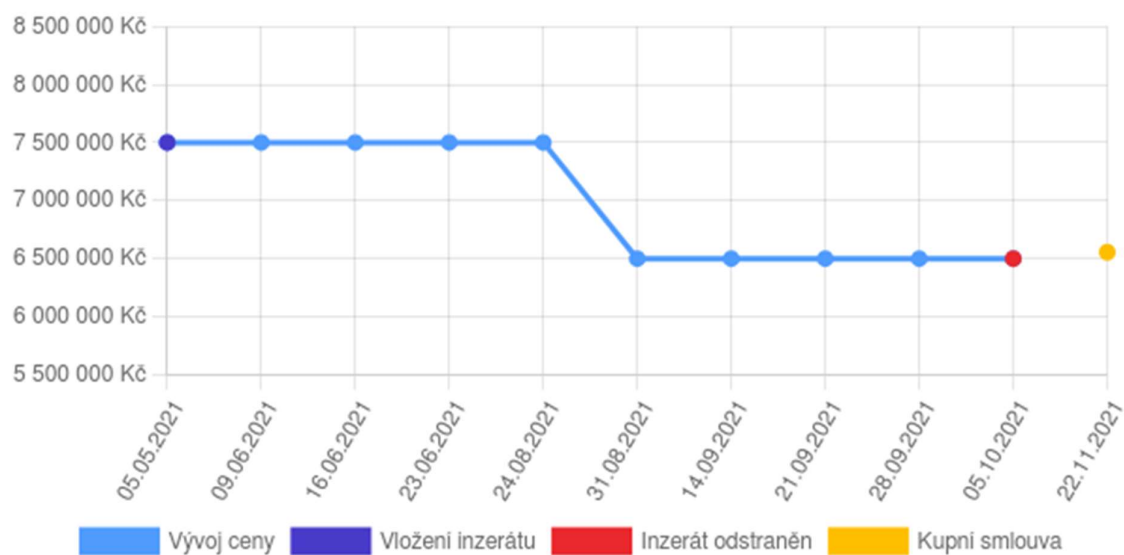


Rodinný dům, 240 m², Mlýnská č.p. 661, Zlín, okres Zlín

Celková cena: 6 555 000 Kč

Lokalita: Mlýnská č.p. 661, Zlín, okres Zlín

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



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

Lokalita	Mlýnská č.p. 661, Zlín, okres Zlín	Cena dle KS	6 555 000 Kč
Číslo řízení	V-13087/2021-705	Datum podpisu KS	22.11.2021
Poznámka k ceně	6 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	503 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	293 m ²	Užitná plocha	240 m ²
Poloha nemovitosti	Sídliště	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	240 m ²

Exkluzivně nabízíme zprostředkování prodeje rodinného, samostatně stojícího domu na Mlýnské ulici ve Zlíně – Malenovicích. Původně dvougenerační rodinný dům je v současnosti rozdělen na část v 1. nadzemním podlaží, užívanou k bydlení s dispozicí 2+1 plus koupelna, 2x WC, veranda a druhou část sloužící momentálně ke komerčním účelům umístěnou ve 2. nadzemním podlaží / dispozice 3+1 s koupelnou a WC /. Celo podsklepený objekt ze sedmdesátých let jenž v roce 2015 prošel zásadní rekonstrukcí, do níž byla zahrnuta například střecha, okna, zateplení, elektrina a vnitřní úpravy. V případě potřeby se nabízí možnost půdní vestavby. Součástí nabízené nemovitosti je prostorná garáž, příruční sklad a okrasná zahrada. Vzhledem k velmi zajímavé lokalitě s veškerou občanskou vybaveností v nejbližším dosahu existuje hned několik variant využití nemovitosti: rodinné bydlení, kombinace bydlení a podnikání či sídlo firmy. Objekt lze uvolnit na základě dohody.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

