

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6105-15/2019

NEMOVITÁ VĚC: provozní objekt na pozemku p.č. 2247 v k.ú. Mutěnice

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Mutěnice, k.ú. Mutěnice

Adresa nemovité věci: Bůdy 162, 696 11 Mutěnice

Vlastnické údaje: SJM Mazuch Pavel a Mazuchová Eva, Dubňanská 1090, 696 11 Mutěnice,
podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa objednavatele: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa zhotovitele: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem

IČ: 11499559

telefon: 602 750 463

e-mail: j.fojtu@seznam.cz

DIČ: CZ5704152201

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny jako podklad pro insolvenční řízení Pavla Mazucha
(ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 500 000 Kč

Stav ke dni : 22.1.2019
Za přítomnosti: znalce a zástupce objednavatele

Datum místního šetření: 22.1.2019

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 24.1.2019 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) vlastní databáze realizovaných prodejů
- 3) nabídka místních RK
- 4) výpis z LV č. 4248 ze dne 7.9.2018

Místopis

Obec Mutěnice na trase Hodonín - Brno asi 9 km SZ od Hodonína. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Oceňovaný objekt v lokalitě „Bůdy“ asi 50 m od křižovatky s ulicí Vinařskou naproti zastávce žst. Mutěnice - zastávka - viz. situace v příloze.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

širší centrum - zastávka RD

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

1947/1

Obec Mutěnice

Celkový popis

Přízemní částečně podsklepený objekt se sedlovou střechou a podkrovím jako samostatně stojící v lokalitě vinařských sklípků „Bůdy“. Objekt je zapsán jako jiná stavba bez č.p. a má charakter provozního objektu - vinařský sklípek.

Objekt nemá příslušenství, přípojkami inženýrských sítí je napojen do ulice „Bůdy“. Za domem pouze malý dvůr s dřevěným přístřeškem přístupný ze zadní strany z ulice Uzavřená. Objekt je využíván k degustaci vína, v podzemní části je malý kvelbený sklep, podkroví je využíváno k ubytování.

V době prohlídky objekt prázdný, udržovaný ve velmi dobrém ST stavu

Silné stránky

- velmi dobrý ST stav objektu
- žádaná lokalita

Slabé stránky

- pouze malý pozemek o výměře 148 m²

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Dle sdělení stávajícího vlastníka se objekt pronajímá pouze v části roku. Celkové tržby za pronájem se pohybují v částkách kolem 150 000,- Kč ročně

OBSAH**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. provozní objekt na pozemku p.č.2247

1.2. vedlejší stavba

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek

3. Výnosová hodnota

3.1. výnosová hodnota současná

4. Porovnávací hodnota

4.1. provozní objekt na pozemku p.č.2247

OCENĚNÍ**1. Věcná hodnota staveb****1.1. provozní objekt na pozemku p.č.2247****Věcná hodnota dle THU**

Přízemní objekt s podkrovím a částečným podsklepením. Vstup z ulice do zádveří, v čele vstup do sklepa, po pravé straně společenská místnost, po levé straně kuchyňka a schodiště do podkroví. Za kuchyňkou vlevo WC a výstup do přístřešku ve dvoře. V podkroví dvě místnosti, z toho z jedné je přístupná koupelna se sprchou, WC a umyvadlem. V I.PP je kvelbený sklep.

Zdivo v tl.40 cm, dřevěný trámový strop v podkroví SDK, sedlový krov a betonová taška, klempířské konstrukce z TiZN a Cu plechu, vnitřní hladké omítky, venkovní štukové, dřevěné schodiště do podkroví, betonové do I.PP. Dřevěné dveře do obložkových zárubní, dřevěná Euro okna v podkroví standartní střešní okna. Betonové podlahy a keramická dlažba v I.NP a PVC v podkroví. Standartní keramické obklady a dlažba v koupelně, standartní zařizovací předměty. Rozvody ZTI, elektro 400/240 V, ústřední vytápění kotlem na plyn, rozvody v Fe trubkách a otopné panely. Ve společenské místnosti v I.NP instalována kachlová kamna. Standartní kuch. linka a sporák s SK deskou.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.PP	35,00 m ²	2,10 m

I.NP	52,00 m ²	2,60 m
podkroví	52,00 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
spodní část	35,00*2,10	=	73,50 m ³
vrchní část	52,00*2,60	=	135,20 m ³
střešní část	52,00*3,10/2	=	80,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní část		73,50 m ³
vrchní část		135,20 m ³
střešní část		80,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		289,30 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované
2. Podezdívka jen u typu I	chybí
3. Obvodové stěny	zděné tl. 25 - 30 cm
4. Stropy	dřevěné spalné
5. Zastřešení	krov dřevěný vázaný
6. Krytina	betonová taška
7. Klempířské konstrukce	titanzinek, měď
8. Úprava povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
9. Schodiště	dřevěné
10. Dveře	hladké plné dveře
11. Okna	dřevěná Euro
12. Podlahy	běžná keramická dlažba, PVC
13. Vytápění	ústřední, plynové, kachlová kamna
14. Elektroinstalace	světelná třífázová
15. Rozvod vody	plastové trubky
16. Zdroj teplé vody	bojler
17. Rozvod propan-butanu	rozvod zemního plynu
18. Kanalizace	plastové potrubí
19. Záchod	splachovací
20. Okenice	chybí
21. Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, kuchyňská linka
22. Ostatní	kachlová kamna

Jednotková cena	4 500 Kč/m ³
Množství	289,30 m ³
Reprodukční cena	1 301 850 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,30	82 017	82 017	5,60
2. Podezdívka jen u typu I	0,00	0	0	0,00
3. Obvodové stěny	27,40	356 707	356 707	24,34
4. Stropy	10,20	132 789	132 789	9,06
5. Zastřešení	9,10	118 468	118 468	8,08
6. Krytina	4,00	52 074	52 074	3,55
7. Klempířské konstrukce	0,70	9 113	35 000	2,39
8. Úprava povrchů	8,10	105 450	105 450	7,19
9. Schodiště	4,10	53 376	53 376	3,64
10. Dveře	3,00	39 056	39 056	2,66
11. Okna	5,10	66 394	66 394	4,53
12. Podlahy	4,00	52 074	52 074	3,55
13. Vytápění	3,10	40 357	100 357	6,85
14. Elektroinstalace	3,00	39 056	39 056	2,66
15. Rozvod vody	2,10	27 339	27 339	1,87
16. Zdroj teplé vody	1,00	13 019	13 019	0,89
17. Rozvod propan-butanu	0,20	2 604	2 604	0,18
18. Kanalizace	2,00	26 037	26 037	1,78
19. Záchod	0,40	5 207	5 207	0,36
20. Okenice	1,80	23 433	0	0,00
21. Vnitřní vybavení	2,20	28 641	68 641	4,68
22. Ostatní	2,20	28 641	90 000	6,14
Upravená reprodukční cena			1 465 663 Kč	
Množství			289,30 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 066 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	52
Užitná plocha (UP)	[m ²]	106
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	289,30
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 066
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 066
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 465 594
Stáří	roků	11
Další životnost	roků	89
Opotřebení	%	11,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 304 379

1.2. vedlejší stavba

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
-------	------------------	---------------

I.NP 27,00 m² 2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
celkem	27,0*2,30	=	62,10 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		62,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		62,10 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	27
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	62,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	124 200
Stáří	roků	11
Další životnost	roků	19
Opotřebení	%	36,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	78 619

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek

Porovnávací metoda

Pouze zastavěná plochy pod objektem a dvorem

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemky Mutěnice			
Popis:	Obyklá cena podobných pozemků v místě a čase: 1 000,- Kč/m ²			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]

1 000	1	1 000,00	1,00	1 000,00
-------	---	----------	------	----------

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 000,00 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

cenu pozemků se v dané lokalitě pohybuje kolem 1 000,- Kč/m² .

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2247	148	1 000,00	1 / 1	148 000
Celková výměra pozemků			148	Hodnota pozemků celkem	148 000

3. Výnosová hodnota

3.1. výnosová hodnota současná

Objekt v současném stavu k pronájmu, roční příjmy z nájemného kolem 150 000,- Kč, roční náklady na energie cca 20 000,- Kč
čisté nájemné: 130 000,- Kč

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Provozní prostory	celkem			10 833	130 000	7,00
Celkový výnos za rok:						130 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 589 794
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	130 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	130 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,20 % * RC	Kč/rok	3 180
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	15 898

Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	20 078
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	109 922
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 570 314

4. Porovnávací hodnota

4.1. provozní objekt na pozemku p.č.2247

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnání provedeno z realizovaných prodejů a nabídky RK podobných nemovitostí v okolí obce.

Užitná plocha:	106,00 m ²
Obestavěný prostor:	351,40 m ³
Zastavěná plocha:	79,00 m ²
Plocha pozemku:	148,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	sklípek Žadovice			
Popis:	Prodej vinného sklepa 207 m ² Žadovice, okres Hodonín 1 250 000 Kč Nabízíme vám k prodeji vinný sklep v Žadovicích. Sklep byl postaven v roce 1985 a poslední úpravy byly provedeny před 10 lety. Sklep má v přízemí tři pokoje z nichž jeden je zařízen jako degustační místnost. V prvním poschodí je jeden pokoj. Sklep je napojen na veřejný vodovodní řád a kanalizaci.			
Pozemek:	207,00 m ²			
Užitná plocha:	110,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt			1,00	
K3 Poloha - lepší poloha			1,20	
K4 Provedení a vybavení - podobné vybavení a ST stav			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lokalita Mutěnice " Bůdy"			1,20	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - lepší poloha; Provedení a vybavení - podobné vybavení a ST stav; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lokalita Mutěnice " Bůdy";			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 250 000	110,00	11 364	1,30	14 728



Název:	sklípek Mutěnice			
Popis:	Prodej vinného sklepa 110 m ² ulice Šlechtitelská, Mutěnice 3 500 000 Kč Ve výhradním zastoupení majitele vám zprostředkujeme prodej prvního vinného sklepu v Mutěnicích,			

vhodného ke komerčnímu využití. Sklep o zastavěné ploše 57 m² k sobě váže i rozsáhlou vinici a tak celková výměra nabízených pozemků činí 3 389m². Původní sklep z 19. století byl prvním vybudovaným v Mutěnicích a přináší tak s sebou kus krásné historie. Celá nadzemní část nemovitosti ale byla roku 2017 nově zbudována a tak odpovídá standardům moderních nemovitostí a nabídne barovou část s posezením a křbovými kamny v přízemí a v horním patře kuchyňku s přístupem na terasu a dva dvojlůžkové pokoje vždy s příležíci koupelnou. Za domem pak leží vinice přístupná z polních cest o výměře 2788m².

Pozemek: 3 389,00 m²

Užitná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - horší poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení - poněkud horší ST stavu a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku - podstatně menší pozemek	0,60
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná lokalita	1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - horší poloha; Provedení a vybavení - poněkud horší ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - podstatně menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná lokalita;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	110,00	31 818	0,46	14 731

Název: sklípek Mutěnice

Popis: Prodej vinného sklepa 185 m² Členitá, Mutěnice 1 499 000 Kč

Nabízíme k prodeji vinný sklep situovaný v tradiční vinařské obci Mutěnice, lokalita Pod Búdama, ulice Členitá. Sklep je postaven na vlastní parcele o celkové výměře 185 m². Nad sklepem je jednopodlažní budova se vstupem na pochozí půdu se sedlovou střechou (možnost vybudovat podkrovní ubytování). Nad sklepem je pozemek o velikosti 120 m² kde je možné po terénních úpravách vybudovat venkovní posezení, případně parkování.

Pozemek: 185,00 m²

Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 499 000	90,00	16 656	0,98	16 325

Název: sklípek Čejč

Popis: vinný sklep s ubytováním a menším vinohradem. Dispozičně sestává ze sklepni

části, kterou tvoří samotný vinný sklep, nad kterým je přízemí s kuchyňkou ve vstupní hale a samostatným pokojem, v podkroví WC, sprchový kout a 2 místnosti s 8 lůžky. Za domem je menší, velmi stylový, vinohrad o 5ti řádcích vína s terasou pro posezení. Celková podlahová plocha domu 95 m². Objekt samotný prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2007, kdy byla zateplena štitová stěna a zhotovena kompletní nová fasáda i střecha, byly vyměněny všechny stropy, provedeny nové podlahy a rozvody elektřiny a vody. Dům je napojen na městský vodovod a jako kanalizace slouží septik. Topení je možné krbem, který je v pokoji v přízemí, případně elektrickými přímotopy. Před domem je pergola,

Užitná plocha: 95,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,05
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v lepší lokalitě "Bůdy"	1,05



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - v lepší lokalitě "Bůdy";

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 200 000	95,00	23 158	0,64	14 706

Minimální jednotková porovnávací cena	14 706 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 123 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 325 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	15 123 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	106,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 603 038 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. provozní objekt na pozemku p.č.2247	1 304 378,70 Kč
1.2. vedlejší stavba	78 618,60 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	1 382 997,30 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek	148 000,- Kč
--------------	--------------

3. Výnosová hodnota

3.1. výnosová hodnota současná	1 570 314,30 Kč
--------------------------------	-----------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. provozní objekt na pozemku p.č.2247	1 603 038,- Kč
--	----------------

Porovnávací hodnota

1 603 038 Kč

Výnosová hodnota	1 570 314 Kč
Věcná hodnota	1 530 997 Kč
z toho hodnota pozemku	148 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu vinného sklípku na pozemku p.č.2247 v k.ú. Mutěnice včetně pozemku p.č.2247 a příslušenství zapsaného na LV č.4248 v k.ú.Mutěnice odhaduji na částku 1 500 000,- Kč.

Obvyklá cena

1 500 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.12

V Bystřici pod Hostýnem 24.1.2019

Ing. Jaroslav Fojtů
 Bílavsko 31
 768 61 Bystřice p. Hostýnem
 telefon: 602 750 463
 e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6105-15/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6105.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
fotodokumentace	3
Mapa oblasti.	1
snímek z PM	1
výpis z LV	0

prostory I.NP - bývalá prodejna ovoce a zeleniny



podzemní sklep



vstupní schodiště do sklepa



společenská místnost v I.NP



kuchyňka v I.NP a WC



venkovní přístřešek



kuchyňka a schodiště do podkrovní

prostory II.NP



dvorní pohled



dtto



chodba v podkroví a vstupa do pokojů



pokoj I v podkroví



koupelna u pokoje I v podkroví



plynový kotel ÚT v koupelně podkroví

prostory podkroví



pokoj II v podkroví



uliční pohled

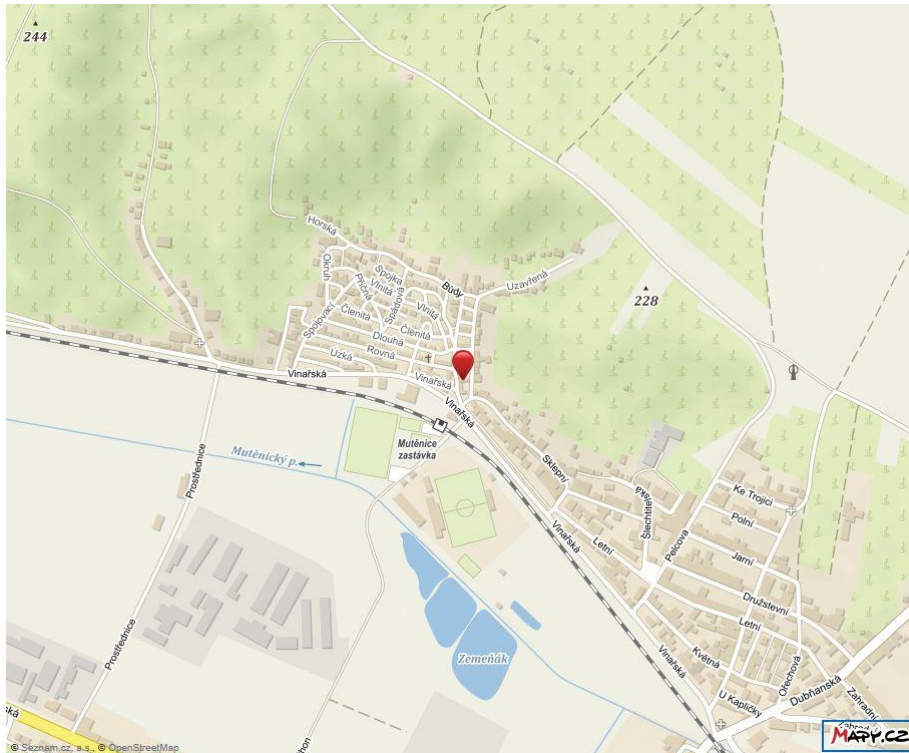


č.e. 162

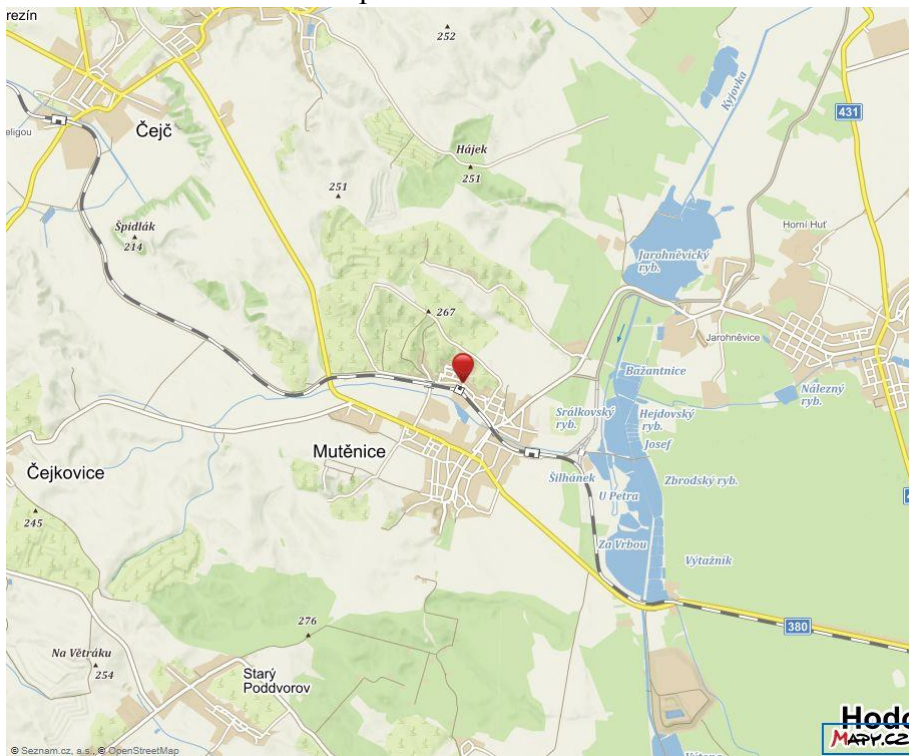


uliční pohled

Mapa oblasti

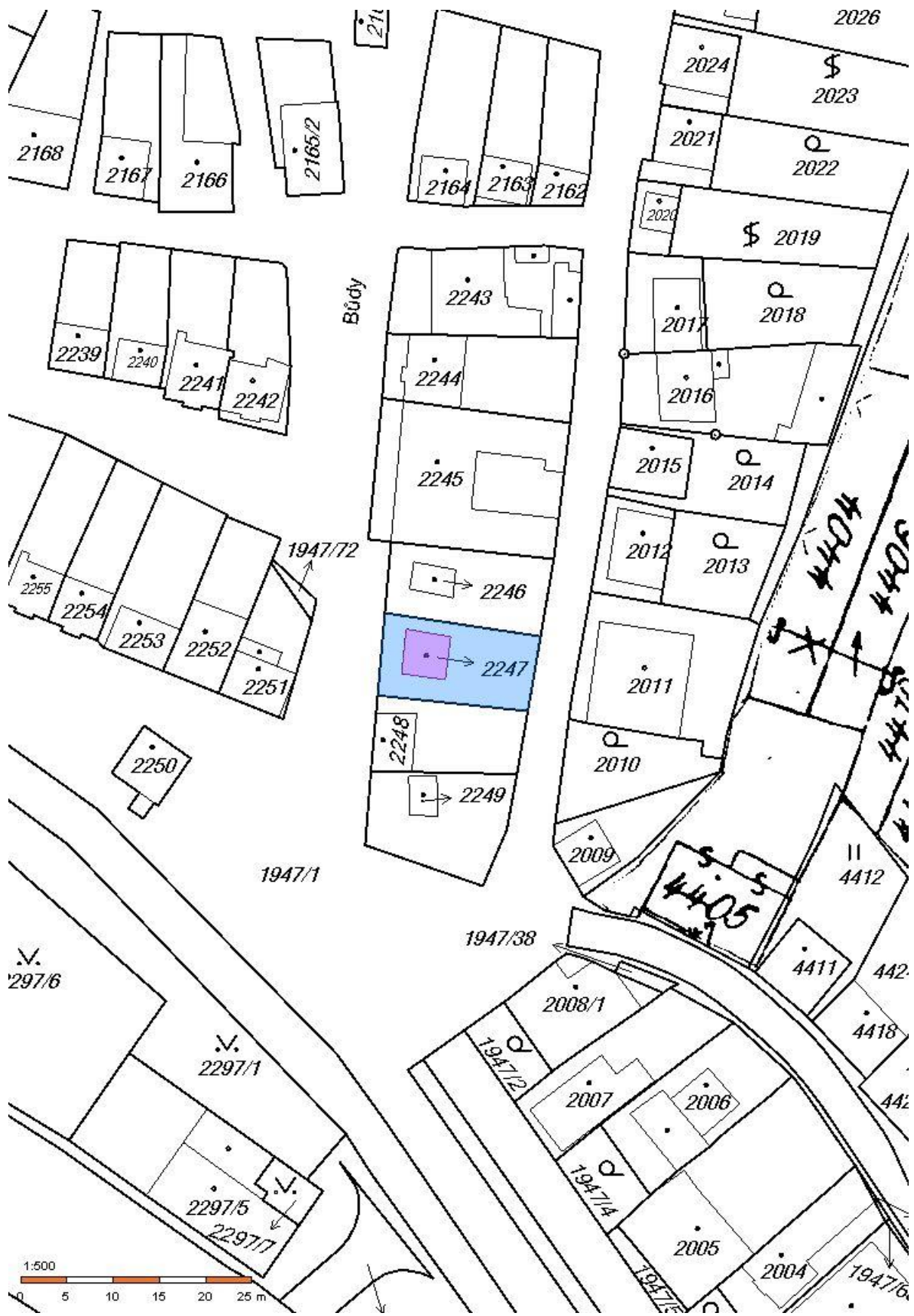


Pozemek p.č. 2247 v k.ú. č. 700444



Pozemek p.č. 2247 v k.ú. č. 700444

Kopie katastrální mapy ze dne 23.1.2019



Pozemek p.č. 2247 v k.ú. č. 700444