ZNALECKÝ POSUDEK č. 32-2021

Odhad ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 1974 v k.ú. Frýdek, obec Frýdek Místek.

Objednatel odhadu:

Josef Grochol
Na Široké č.p. 923, 739 34 Šenov

Účel odhadu:

stanovení obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 1974 v k.ú. Frýdek, obec Frýdek Místek pro potřeby vlastníka nemovitostí.

Odhad vypracoval:

Ivan Rychecký - soudní znalec, odhadce cen věcí nemovitých a movitých
Nábřeží SPB 648/74, 708 00 Ostrava Poruba

Odhad obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu, samostatně jsou připojeny 2 strany příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotovení

V Ostravě dne 20.10.2021
a) Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Vyhláška 441/2013 Sb. ve znění vyhl. 488/2020 Sb.
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů

včetně příslušných prováděcích vyhlášek

b) Použité informace z Katastru nemovitostí

- Informace z KN z LV č. 1974 pro k.ú. Frýdek (č. 634956) v obci Frýdek Místek (č. 598003)

c) zajištěné odhadcem:

- vlastní databáze obchodovaných cen
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet – weby Sreality, Moravskoslezské reality, MM reality
- prohlídka nemovitostí na místě samém v 10/2021

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí

LV č. 1974 pro k.ú. Frýdek (č. 634956) v obci Frýdek Místek (č. 598003)		
vlastníci	Grochol Josef, Na Široké č.p. 923, 739 34 Šenov	1/1

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 20.10.2021

Nález

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Předmětem ocenění je zanalecký posudek stanovení tržní hodnoty (jako základu obvyklé ceny) nemovitostí zapsaných na LV č. 1974 v k.ú. Frýdek, obec Frýdek Místek pro potřeby vlastníka nemovitostí.

Analýza

Pro výpočet jsou použitelné nabídkové ceny.

Jak prokázal průzkum trhu, obdobné nemovitosti (viz Segment trhu nemovitých věcí) jsou v daném regionu obchodovány. Protože oceňovaný případ vyhovuje definici obvyklé ceny dle § 2. odst.1 zákona č.151/1997 Sb. a rovněž definici tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů, je vhodné použít v odpovídající míře oceňovací Standard č.1. (ocenění na základě tržní hodnoty). Vzhledem k charakteru nemovité věci – obytný dům který je součástí stavebního pozemku, byl použit přístup porovnávací.

Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky.
Analýza trhu potvrdila, že realizované ceny obdobných nemovitostí se v dané lokalitě i srovnatelném okolí vyskytují a nabídkové ceny vybraných srovnávacích vzorků jsou využity pro cenové porovnání.

Přístup tržního porovnání -
předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, zejména z pohledu nabídky i poptávky, rovněž je nutná znalost realizovaných cen. Rovněž tento přístup indikuje horní hranici tržní hodnoty, nad kterou většinou znalý kupující není ochoten jít – po realizace prodeje za takto stanovenou cenu je možné ji označit jako cenu obvyklou.

Pro stanovení obvyklé ceny definovaný vyhl. 448/2020 nebyl zjištěn dostatečný počet relevantních obchodů s nemovitostmi takovéhoto charakteru v této mikro lokalitě (oblast Frýdek), který by bylo možno využít pro provedení cenového porovnání.

V souladu s oceňovacími předpisy je tedy provedeno ocenění nemovitostí formou stanovení „tržní hodnoty".

Definice tržní hodnoty (Zákon č.151/1997 ve znění 237/2020 Sb., § 2, odst.4)

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.".

Způsob určení tržní hodnoty (Vyhl. č.488/2020 Sb., § 1b)

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.
(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Ocenění

Metodika stanovení tržní hodnoty souboru nemovitostí

Pro ocenění souboru nemovitostí je použito přímé porovnání souboru nemovitostí s uváděnými cenami nabízeného prodeje z realitní inzerce, obdobných nebo ve větší míře srovnatelných nemovitostí.

Vzhledem k současnému technickému stavu nemovitostí nelze využít další metody (např. výnosovou metodu).

Pro objektivní zodpovědné posouzení obvyklé ceny je nezbytné použít pro cenové porovnání minimálně tři vzorků srovnatelných inzerovaných prodejů. V tomto případě byly z realitní inzerce vybrány 4 srovnávací vzorky.

Konečná ceny je korigována zpracovatelem dle jeho databází a odborného posouzení všech relevantních dat.

Postup výpočtu

1. Byly zpracovány a posouzeny databáze inzerovaných prodejů srovnatelných nemovitostí v období zpracování posudku.

2. Je porovnána pozice vzorku v objektivně srovnatelných lokalitách a oceňovaného souboru nemovitosti, z pohledu faktorů zájmu trhu o obdobné nemovitosti, lokalizaci v mikroregionu, dispozice objektu, jeho technického stavu, dopravní dostupnosti a infrastruktuře v místě, příslušenství (např. velikosti souvisejících pozemků apod,) a ostatnímu faktoru dle odborného názoru znalce (omezení užívání, spoluvlastnictví apod.). Výsledným koeficientem K_f je korigována nabídková cena vzorku po úpravě koeficientem K_u, který redukuje tuto nabídkovou cenu realitní kanceláře (marže, požadavek prodávajícího).

3. Pomocí váhy korigovaných cen je pak ohodnocena shoda porovnávaných vzorků ve vztahu k oceňovanému souboru nemovitostí.

4. V případě že se hodnocená kritéria vzorku shodují nebo se značně přibližují oceňované nemovitosti, je takovému vzorku přidělena váha max. 5.

5. Znalcem jsou posouzeny následující data:
   - Cena váženým průměrem korigovaných cen
   - Průměrná cena z korigovaných cen
   - Směrodatná odchylka korigovaných cen (vyjadřuje nakolik se od sebe navzájem typicky liší jednotlivé případy v souboru zkoumaných hodnot).
   - Je posouzena minimální a maximální korigovaná cena
   - Je posouzena průměrná cena – směrodatná odchylka a průměrná cena + směrodatná odchylka

6. Po verifikaci výše uvedených dat je znalcem stanovena tržní hodnota souboru oceňovaných nemovitostí, kterou je možno považovat za základní parametr obvyklé ceny.

Předmětem stanovení tržní hodnoty je soubor nemovitostí:

Pozemek p.č. 52 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 239 m^2 – řadový rovinný stavební pozemek, situovaný v zastavěné části města, na Zámeckém náměstí, v místní části Frýdek. Základové podmínky neztížené, lokalita bez nebezpečí záplav. Pozemek je s příjezdem po zpevněné komunikaci, v místě jsou napojení na kompletní inženýrské sítě včetně zemního plynu. Jedná se o lokalitu, která je v památkově chráněné zóně statutárního města Frýdek Místek. Okolní zástavba je převážně komerčního charakteru (banka, kanceláře, obchodní prostory). Dobré parkovací možnosti v lokalitě, v blízkosti MHD. Užívání pozemku není omezeno služebnostmi ani věcnými břemeny.

Obytný objekt č.p. 38, který je součástí pozemku p.č. 52 – jedná se o řadový vnitřní dům, situovaný na severní straně Zámeckého náměstí ve Frýdku, v blízkosti ulice Karolíny Světlé. Objekt je podsklepený a má jedno podzemní a tři nadzemní podlaží. V 1. PP jsou sklepy, v 1.NP jsou komerční prostory (bývalá herna se sociálním zařízením a zázemím). V 2. NP je bytová jednotka 4+1 s příslušenstvím a ve 3.NP bytová jednotka 3+1 s příslušenstvím. V podkroví je půda bez účelového využití.
Dům byl postaven kolem roku 1900, v letech 1990 až 1991 byly provedeny stavební úpravy do dnešního dispozičního rozložení objektu. V současné době není objekt využíván a vzhledem k jeho současnému technickému stavu je určen k rekonstrukci.

Konstrukce a vybavení	Popis
1. Základy včetně zemních prací	Kamenné a betonové
2. Svislé konstrukce	Kamenné a cihelné zdivo 110-45 cm
3. Stropy	Klenby, ve 3.NP dřevěný strop s podhledem
4. Zastřešení mimo krytinu	Sedlový sbíjený krov
5. Krytiny střech	Plechová pozink. krytina
6. Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech vč. parapetů
7. Úpravy vnitřních povrchů	Vápenné omítky
8. Úpravy vnějších povrchů	Štukové omítky, zadní průčelí poškozena ze 100%
9. Vnitřní obklady keramické	Jen částečně na WC
10. Schody	Betonové s teracem, dřevěné, kamenné
11. Dveře	Dřevěné, jen část
13. Okna	Dřevěná, zdvojená
14. Povrch podlah	Fošnové podlahy, cementové dlažby
15. Vytápění	Nefunkční, původně plynový atm. kotel
16. Elektroinstalace	Světelná 230 V, odpojena
17. Bleskosvod	Není
18. Vnitřní vodovod	Rozvod S vody, odpojen
19. Vnitřní kanalizace	Kompletní
20. Vnitřní plynovod	Odpojen
21. Ohřev teplé vody	Není
22. Vybavení kuchyní	Není
23. Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	Není
24. Výtahy	Není
25. Ostatní	Není
27. Přebývající konstrukce	Není

Patra:

Podlaží	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor	Výška.
1 PP	232,64 m²	639,76 m³	2,75 m
1 NP	232,64 m²	853,79 m³	3,67 m
2 NP	232,64 m²	877,05 m³	3,77 m
3 NP	232,64 m²	856,11 m³	3,68 m
	Ø 232,64 m²	Střecha 773,52 m³	Ø 3,44 m
Součty:	930,56 m²	4 000,23 m³	

Užitná plocha 1.PP až 3.NP domu je pak celkem $V_D = 745\ m^2$.

Cenové porovnání:

Vzorek 1 –

Da

Prodej rodinného domu 600 m², pozemek 647 m²

Dobrá, okres Frýdek-Místek

6 900 000 Kč

Nabízíme exkluzivně k prodeji cihlový dům v obci Dobrá, na kterém byla zahájena přestavba s cílem vybudovat 3 až 6 nových bytových jednotek různých velikostí. Dům má hlavní vchod se širokým schodištěm k jednotlivým bytům v přízemí a do vyšších pater. V současnosti jsou provedeny bourací práce, vyzděné nové příčky, proveden rozvod vody, odpadů a ústředního topení k jednotlivým bytům v 1. a 2. NP, rovněž jsou vyvedeny stoupačky do půdního prostoru. Tento půdní prostor je vhodný pro vestavbu dalších bytů. Střecha a plechová krytina jsou v dobrém stavu. Pozemek má velikost 647 m2, z toho zastavěná plocha s nádvořím je 340 m2 a 307 m2 zahrada. K domu náleží přípojka EL., vody a plynu, odpady jsou prozatím svedeny do vlastního septiku. Dům se nachází v klidné lokalitě nedaleko centra obce s výbornou dostupností služeb. Nemovitost je vhodná jako budoucí vlastní bydlení pro rozšířenou rodinu, zároveň jako investice pro menší developery. Pro vážné zájemce je k dispozici částečná dokumentace budoucího stavu.
Pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena:	6 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	Při rychlém jednání je sleva možná
ID zakázky:	97863
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Počet bytů:	3
Plocha zastavěná:	200 m²
Užitná plocha:	600 m²

Plocha podlahová:	300 m²
Plocha pozemku:	647 m²
Plocha zahrady:	300 m²
Sklep:	100 m²
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Septik
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	koef.
Situace na trhu s obdobnými nemovitostmi	10	1,1
Umístění v rámci mikroregionu (okr. Frýdek Místek)	15	1,15
Dispozice domu	5	1,05
Technický stav a vybavení domu	-10	0,9
Dopravní dostupnost a infrastruktura v místě	10	1,1
Příslušenství domu (velikost pozemků, vedlejší stavby apod.)	0	1
Odborný názor znalce (např. omezení užívání, typ vlastnictví apod.)	10	1,1
K_f =		**1,4465**

Cena vzorku	6 900 000,00 Kč
K_u	0,8
V_{vz} m^2	300
V_D m^2	745
K_f	1,4465
H_v	9 476 902,04 Kč

Vzorek 2 –

Prodej rodinného domu 290 m², pozemek 579 m²

Gogolova, Frýdek-Místek - Frýdek

7 490 000 Kč

Starší vilka se nachází v blízkosti Baziliky Panny Marie ve Frýdku. Do přízemí je vstup přímo z chodníku stejně jako vjezd do garáže. Hlavní vchod je umístěn ve druhém nadzemním patře ze zahrady. Dispoziční řešení je zřejmé z půdorysů jednotlivých pater. Jedná se o rodinný dům který je určen k celkové rekonstrukci. Na rekonstrukci je vypracován projekt včetně stavebního povolení, jehož platnost je zatím do konce roku 2022 a dá se dále prodloužit. Poslední fotka v inzerci je vizualizace dokončené rekonstrukce dle projektu. Dům je vhodný i pro podnikatelské účely. Prohlídky možné po telefonické domluvě.

Celková cena:	7 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	53756
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Plocha zastavěná:	213 m²
Užitná plocha:	290 m²

Plocha pozemku:	579 m²
Plocha zahrady:	366 m²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	koef.
Situace na trhu s obdobnými nemovitostmi	5	1,05
Umístění v rámci mikroregionu (okr. Frýdek Místek)	5	1,05
Dispozice domu	10	1,1
Technický stav a vybavení domu	0	1
Dopravní dostupnost a infrastruktura v místě	10	1,1
Příslušenství domu (velikost pozemků, vedlejší stavby apod.)	10	1,1
Odborný názor znalce (např. omezení užívání, typ vlastnictví apod.)	10	1,1
K_f =		**1,6142**

Cena vzorku	7 490 000,00 Kč
K_u	0,8
V_{vz} m^2	290
V_D m^2	745
K_f	1,6142
H_v	9 536 318,35 Kč

Vzorek 3 –

Prodej rodinného domu 480 m², pozemek 320 m²

Beskydská, Frýdek-Místek - Místek

6 999 000 Kč

Nabízíme vám ke koupi bytový dům nacházející se ve Frýdku-Místku na ulici Beskydská. Jedná se o investiční nemovitost v původním stavu, vhodnou k rekonstrukci dle vlastních představ. Bytový dům vybízí k rekonstrukci a dokončení započaté bytové vestavby, za účelem dalšího prodeje či pronájmu. K nemovitosti náleží pozemek o rozloze 320 m2, jedná se pouze o pozemek pod domem. V přízemí domu se nachází tři bytové jednotky o dispozicích 3+kk (44 m2) a 2+1 (59 m2), dále se zde nachází mezonetový byt o dispozici 4+1 (83 m2) a volný prostor se dvěma místnostmi (35 m2). Po betonovém schodišti se dostaneme do druhého nadzemního podlaží, ve kterém se nachází čtyři bytové jednotky o dispozicích 2+kk (35 m2), 2+1 (50 m2), 2+kk (50 m2) a byt o dispozici 2+kk (38 m2), ve kterém byla započata rekonstrukce, dále se na chodbě nachází prostor pro vestavbu garsoniéry (8 m2) . Nachází se zde také vstup na půdu, která momentálně slouží jako sklad, ale vybízí k vestavbě podkrovních bytů. Dům je napojen na obecní vodovod, elektřinu, plyn a odpady jsou svedeny do žumpy. V celém domě jsou vyměněny okna za plastová. V jednotlivých bytových jednotkách je vytápění řešeno buď kamny na tuhá paliva, nebo plynovými karmami. Pro více informací, nebo domluvu prohlídky, nás kontaktujte, těšíme se na Vás. V případě zájmu si u nás můžete objednat živou video prohlídku nemovitosti. Odprezentujeme vám nemovitost za účasti obchodníka přímo z místa, a to prostřednictvím videohovoru. Nemovitost si tak můžete prohlédnout z pohodlí svého domova. Zaujala Vás tato nemovitost? Financování Vám zdarma vyřídí náš hypoteční specialista s dlouholetou praxí v oboru, za nejvýhodnějších podmínek na trhu.

Celková cena:	6 999 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	0446
Aktualizace:	20.09.2021
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce

Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	320 m²
Užitná plocha:	480 m²
Plocha pozemku:	320 m²
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně

cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	koef.
Situace na trhu s obdobnými nemovitostmi	5	1,05
Umístění v rámci mikroregionu (okr. Frýdek Místek)	10	1,1
Dispozice domu	5	1,05
Technický stav a vybavení domu	0	1
Dopravní dostupnost a infrastruktura v místě	10	1,1
Příslušenství domu (velikost pozemků, vedlejší stavby apod.)	0	1
Odborný názor znalce (např. omezení užívání, typ vlastnictví apod.)	10	1,1
K_f =		**1,4674**

Cena vzorku	6 999 000,00 Kč
K_u	0,8
V_{vz} m^2	480
V_D m^2	745
K_f	1,4674
H_v	5 922 217,62 Kč

Vzorek 4 –

Prodej činžovního domu 1080 m²

Karolíny Světlé, Frýdek, Frýdek-Místek

Základní údaje

Datum vložení	23. června 2021	**ID nemovitosti**	IETO99586
Plocha pozemku	110 m²	**Užitná plocha**	1 080 m²
Plocha zastavěná	270 m²	**Energetiká náročnost**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav objektu	Dobrý		

Popis nemovitosti

Prodej nájemního domu nacházející se přímo na Zámeckém náměstí ve Frýdku-Místku. Tato nemovitost je součástí nádherného náměstí na straně jedná a druhou stranou se nachází na ul. Karolíny Světlé. Dům má celkovou užitnou plochu 1080 m2, z toho je 270 m2 v 1. PP, dále 1. NP, 2. NP a 3. NP také s výměrou 270 m2. Pozemek, který je součástí prodeje a je vhodný pro vybudování parkoviště je s celkovou výměrou 110 m2. Využití domu může být jakékoliv. V suterénu domu se nachází částečně prostor pro vybudování vinárny, kavárny, cukrárny, případně jiný záměr. Prostor má vlastní vstup přímo ze strany pozemku. Další část suterénu je pro kotelnu a technické zázemí, ale je zde mnoho prostor pro jiné využití. Přízemí domu může sloužit jako obchodní prostor, ordinace, recepce, kanceláře, restaurace, kavárna, ale i cokoliv jiného. 2. NP a 3. NP je nyní řešení pro kanceláře, případně byty. Každé patro je rozděleno na pravou a levou část, co se týká elektřiny, sociálního zázemí a měření. Je ale možnost přebudování na krásné byty, případně také kancelářské prostory, ordinace a jiné.Dům byl rekonstruován v roce 1996. Další rekonstrukce týkající se opravení vytápění, nové radiátory, sanita, zednické práce, střecha a jiné byla provedena v roce 2020. Vytápění domu je plynovými kotly. Voda, kanalizace obecní. Doporučuji prohlídku a případně také jednání. Využití domu je mnohočetné a dům si zaslouží majitele, který dá domu život a tím se také doplní mozaika k ostatním nádherným domům na krásném náměstí v centru města Frýdku-Místku.(Upozorňujeme, že majitelem zatím nebyl dodán průkaz energetické náročnosti budovy, proto uvádíme třídu G.)

Poslední nabídková cena ověřena u makléřky – 26 500 000,- Kč

cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	koef.
Situace na trhu s obdobnými nemovitostmi	0	1
Umístění v rámci mikroregionu (okr. Frýdek Místek)	0	1
Dispozice domu	20	1,2
Technický stav a vybavení domu	10	1,1
Dopravní dostupnost a infrastruktura v místě	0	1
Příslušenství domu (velikost pozemků, vedlejší stavby apod.)	0	1
Odborný názor znalce (např. omezení užívání, typ vlastnictví apod.)	0	1
K_f =		**1,3200**

Cena vzorku	26 500 000,00 Kč
K_u	0,8
V_{vz} m^2	1080
V_D m^2	745
K_f	1,3200
H_v	11 078 844,00 Kč

	H_v	míra shody (váha)*	úprava ceny váhou
vzorek 1	9 476 902 Kč	1	9 476 902 Kč
vzorek 2	9 536 318 Kč	2	19 072 637 Kč
vzorek 3	5 922 218 Kč	2	11 844 435 Kč
vzorek 4	11 078 844 Kč	4	44 315 376 Kč
Σ		9	84 709 350 Kč
Vážený průměr			**9 412 150 Kč**

* míra shody v rozpětí od 5 - nejvíce shodných parametrů do 1 - nejméně shodných parametrů

Cena váženým průměrem korigovaných cen	9 412 150,00 Kč
Průměrná korigovaná cena	9 003 570,50 Kč
Směrodatná odchylka	1 891 385,65 Kč
Minimální korigovaná cena	5 922 217,62 Kč
Maximální korigovaná cena	11 078 844,00 Kč
Průměrná korigovaná cena-směrodatná odchylka	7 112 184,86 Kč
Průměrná korigovaná cena+směrodatná odchylka	10 894 956,15 Kč

Odborný názor odhadce

Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem a provedené analýze tržní hodnoty porovnávacím způsobem, zvláště s akcentací lokality oceňované nemovitosti a s přihlédnutím k současné abnormální poptávce trhu po nemovitostech „investičního charakteru" stanovuji tržní hodnotu (jako základ obvyklé ceny) souboru nemovitostí specifikovaných na stranách 5 a 6 tohoto posudku v cenovém intervalu verifikovaných dat následovně:

Odborný názor odhadce	
Soubor nemovitostí na LV č. 1974 k.ú. Frýdek	**8 500 000 Kč**

Slovy: Osmmilionůpětsettisíc Kč

- **Ocenění bylo vypracováno pouze za účelem stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí jako základu obvyklé ceny souboru nemovitostí pro potřeby vlastníka.**
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv
- Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a obecně závaznými předpisy

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění nebo skutečnosti, které jsou využity v ocenění na základě předložených podkladů a skutkový stav jim neodpovídá a za případnou změnu v tržních podmínkách v místě nelze převzít zodpovědnost.

V Ostravě dne 20.10.2021

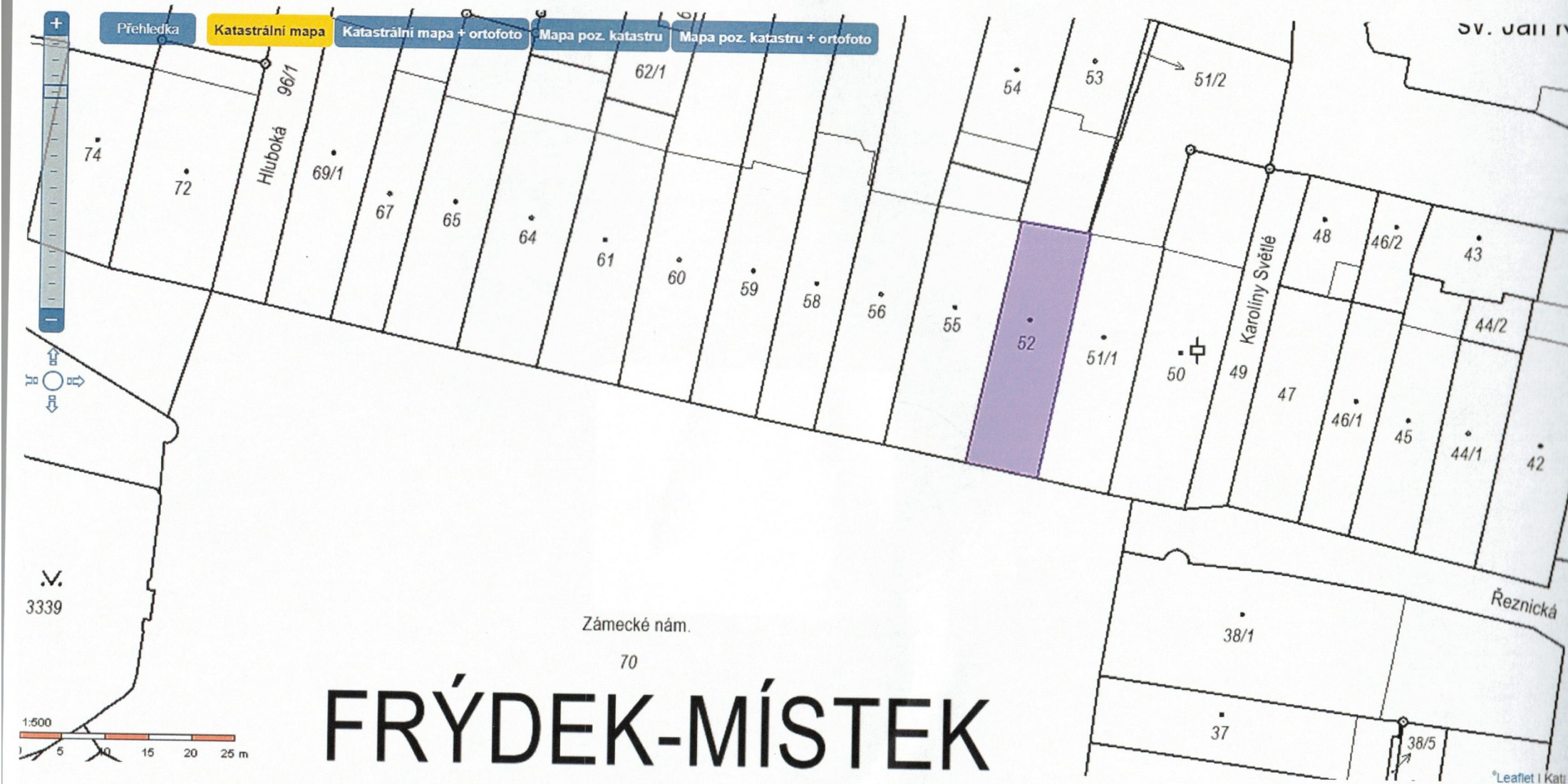
Ivan Rychecký – soudní znalec, odhadce věcí nemovitých a movitých
Nábřeží SPB 648/74
708 00 Ostrava Poruba

Ivan Rychecký
znalec v oboru ekonomika
ceny a odhady nemovitostí

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 19.3.1979, č.j.Spr 1489/79 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 32 - 2021 znaleckého deníku.



FRÝDEK-MÍSTEK