

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 2595-21/12/2018

O ceně spoluvlastnického podílu 4/6 na nemovitostech: pozemky p.č. st. 236, p.č. 1216/15, 1216/80, rodinného domu č.p. 102 na pozemku p.č. st.236 v části obce Doubravy, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, na LV č. 301 pro kat. území a obec Doubravy.



Objednatel znaleckého posudku:

ODOAKER a.s. Pardubice, IČ: 26147645
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny spol.podílu 4/6
nemovitosti pro účely dražby.

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 10.7.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV
telefon: 469 623 679, mob.: 608 048 653
e-mail: kopacek.miroslav@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Chrudimi 25.7.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti zapsané na LV č. 301 k.ú. Doubravy, okr. Zlín.
Stanovisko k obvyklé ceně výše uvedené nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: dům, pozemky, příslušenství
Adresa předmětu ocenění: (bez názvu) 102
763 45 Doubravy
LV: 301
Kraj: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Doubravy
Katastrální území: Doubravy
Počet obyvatel: 554

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 312,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 461,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.7.2018 za přítomnosti objednatele odhadu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, LV č. 301 - k.ú. Doubravy, vyhotovený dne 14.6.2018
- snímek katastr. mapy (nahlížení do KN)
- výpis údajů z KN - nahlížení do KN, ze dne 25.7.2018
- znalecký posudek č.3021-146/2014 ze dne 26.8.2014, vyhotovený Ing. Tomášem Chalupou, Nebovidy 191 (pro účely exekučního řízení)
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku a vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby:	Jaroslav Novosád, č. p. 102, 763 45 Doubravy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 4 / 6
	Vojtěch Novosád, č. p. 129, 763 45 Doubravy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6

	T.I.E.R. Group družstvo, Pernerova 441, 530 02 Pardubice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
Vlastníci pozemku:	Jaroslav Novosád, č. p. 102, 763 45 Doubravy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 4 / 6
	Vojtěch Novosád, č. p. 129, 763 45 Doubravy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
	T.I.E.R. Group družstvo, Pernerova 441, 530 02 Pardubice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6

6. Dokumentace a skutečnost

Obec Doubravy leží ve Vizovických vrších asi 10 km jižně od Zlína a 8 km na severozápad od Luhačovic.

Obec Doubravy se nachází na území Zlínského kraje. Leží 10 km jižně od Zlína při silnici do Luhačovic a Uherského Brodu. Horopisně patří k pásmu Vizovických vrchů, které jsou součástí Bílých Karpat. Nejvyšší místo rozsáhlého doubravského katastru o 1018 ha leží v nadmořské výšce 517 m.n.m., severně od obce v lesích, nejnižší místo je při odtoku Černého potoka - 295 m.n.m. Vlastní obec se rozkládá v údolí orientovaném k jihu, od severu chráněném hradbou lesů, které zabírají polovinu katastrálního území. V nich pramení Kaňovický a Černý potok, odvodňující území.

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 102 situovaný ve východní okrajové části směrem od centra obce v zástavbě obdobných rodinných domů, od okresního města Zlín je obec Doubravy vzdálená cca 10 km jižním směrem.

Jedná se o samostatně stojící objekt rodinného domu na pozemku parc.č.st. 236 s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a půdou pod sedlovou střechou, ve dvorní části s drobnými vedlejšími stavbami.

Objekt je postaven na rovinatém terénu na pozemku parc.č.st. 236 se zahradou na pozemcích parc.č. 1216/15, 1216/80. Přístup je umožněn po místní zpevněné komunikaci.

Znalci nebyl umožněn vstup a zaměření objektu, proto je provedena vyhlášková cena provedena zjednodušeně - pouze z odhadnutých údajů a sdělení, obvyklá cena na základě srovnávací metody.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící objekt rodinného domu na pozemku parc.č.st. 236 s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a půdou pod sedlovou střechou, ve dvorní části i střechou plochou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Objekt je zděný, fasáda je stříkaná, sokl je obložen. Střecha je sedlová krytá taškami, na ploché části je krytina lepenková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, bleskosvod. Okna a dveře jsou dřevěná. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě (předpoklad).

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistit jeho dispoziční řešení.

Stáří a opotřebení:

Současný stavebně technický stav je průměrný, údržba je mírně zanedbaná (provedeno vizuální prohlídkou).

8. Obsah znaleckého posudku

1. Dům č.p.102

2. Pozemky LV č. 301

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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 nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej pouze 4/6 ideální spoluvlastnictví 3 cizích vlastníků na nemovitosti	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,785}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Dachov	II	0,00
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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti	II	0,00

komerčního využití - u domu přístavba provozní budovy - bývalé kadeřnictví		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,777$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,941$$

1. Dům č.p.102

Popis viz výše.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:

80 let

Základní cena ZC (příloha č. 24):

1 377,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: 10,05*9,35 + 2,0*3,75 = 101,47 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	101,47 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

$$\text{Oc: } 10,05*9,35*3,5 + 2,0*3,75*3,0 = 351,39 \text{ m}^3$$

$$\text{Zastřešení: } 10,05*9,35*3,5/2 = 164,44 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = 515,83 \text{ m}^3$$

Podlažnost:

$$\text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: } ZP1 = 101,47 \text{ m}^2$$

$$\text{Zastavěná plocha všech podlaží: } ZP = 101,47 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } ZP / ZP1 = 1,00$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství -	III	0,10

vedlejší stavby celkem do 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = 0,600$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = 0,566$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,377,- \text{ Kč/m}^3 * 0,566 = 779,38 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 515,83 \text{ m}^3 * 779,38 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 0,990 = 378\,106,94 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 378 106,94 Kč

Dům č.p.102 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 378 106,94 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 4 / 6

Dům č.p.102 - zjištěná cena = 252 071,29 Kč

2. Pozemky LV č. 301

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,990 = 0,941$$

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				
§ 4 odst. 1	461,-	0,941		433,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 236	551	433,80	239 023,80
§ 4 odst. 1	zahrada	1216/15	257	433,80	111 486,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1216/80	12	433,80	5 205,60
Stavební pozemky - celkem			820		355 716,-
Pozemky LV č. 301 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	355 716,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	4 / 6
Pozemky LV č. 301 - zjištěná cena				=	237 144,- Kč

II. Stanovisko k tržní ceně

Oceňovaná nemovitost je dle sdělení a zjištění v Katastru nemovitostí nositelem zástavního práva soudcovského, usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva, omezení dispozičních práv (půjčka od Státní spořitelny, z r. 1954) na nemovitosti Jaroslava Novosáda. Věcná břemena zapsaná na LV nejsou.

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě, k věcné a k výnosové hodnotě, v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch domu není zjištěná cena objektivní. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena obvyklá kombinace metod výnosové a věcné, váženým průměrem, v tomto případě je ale preferována srovnávací hodnota pro stanovení obvyklé ceny.

Srovnávací hodnota a údaje k výnosové a věcné hodnotě byly určeny dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizaci prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

Ceny porovnávacích nemovitostí z realitní inzerce jsou sníženy o 10-20 %, vzhledem k tomu, že skutečné prodejní jsou v praxi obvykle nižší než ceny inzerované (snižování cen, prodej včetně vybavení a zařízení, provize RK).

1. Nákladová cena

1.1 Cena stavby

Při stanovení reprodukční ceny /věcná cena/ snižené o přiměřené opotřebení vycházím ze zjištěné ceny bez koeficientu K₅, a z průměrných ukazatelů cen – PUC dle ÚRS Praha, a.s.:

Dům čp. 102: 4800,- Kč/m³ * 515 m³ – 65,0 % = 865 000,- Kč
 Vedl. stavby, venkovní úpravy = 50 000,- Kč

Celkem

(Reprodukční cena staveb /bez opotřebení/ 2 500 000,- Kč)

1.2 Cena pozemků

(cenovým porovnáním se uvažuje cena pozemků v této lokalitě cca 350-5000,- Kč/m² - údaje syst. ACONS Praha pro tržní oceňování, zde malá obec, stísněné poměry), celkem 820 m²

820 m² * 450,- Kč/m² 369 000,- Kč

Celkem po zaokr. 370 000,- Kč

2. Výnosová hodnota:

U rodinného domu není uvažována.

3. Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje neměly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rodinný dům, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je poměrně dobře obchodovatelná.

Srovnávací nemovitosti:

1. Prodej, dům rodinný,

Adresa: Březůvky, okr. Zlín



Cena: 1 350 000,- Kč

Prodej rodinného domu v Březůvkách Nabízíme k prodeji rodinný dům v samotném centru Březůvkách. Jde o samostatně stojící, přízemní rodinný dům, dispozičně 2+1 se zahradou o výměře 590 m². Po Dům využívá vodu z vlastní kopané studny. Elektrika je v domě funkční včetně elektroměru. Možnost využití odběru plynu - připojení je před domem. Vytápění elektrickými přímotopy. Odpady jsou svedeny do septiku. Dům je podsklepený, půdní prostor s okny je další možností rozšíření domu, včetně zadní části, která je zděná a poskytne další rozšíření obytné části domu. Součástí prodeje je dřevěná stodola stojící na zahradě, která je určená k demolici. Zahrada je mírně svažité. Jde o klidnou lokalitu, v bezprostřední blízkosti obecního úřadu. V obci je základní škola, mateřská škola, obchod, pošta, zdravotní středisko. Nachází se jižně od krajského města Zlín ve vzdálenosti 11 km

Celková cena: 1350 000 Kč za nemovitost, ID zakázky: N438, Aktualizace: 9.5.2018, Stavba: Cihlová, Stav objektu: před rekonstrukcí, Poloha domu: Samostatný, Umístění objektu: klidná část obce, Typ domu: Přízemní, Podlaží: 1 (+ podkrovní), Plocha zastavěná: 139 m², Užitná plocha: 139 m², Plocha podlahová: 1390 m², Plocha pozemku: 729 m², Topení: plyn, Odpad: jímka, Energetická náročnost budovy: Třída F – velmi nevhodná

Pozn: podlahová i zastav. plocha upravená dle fotodok.

Vyhodnocení: $1\,350\,000 - 10\% : 100 = 12\,000,- \text{ Kč/m}^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

2. Prodej, dům rodinný, 150 m²,

Adresa: Březůvky, okr. Zlín



Cena: 640 000,- Kč

Rodinný dům s menším pozemkem v obci Březůvky, vhodný ke kompletní rekonstrukci. Dům je situován v centru obce, dispozičně je řešen jako 3+kk s větším technickým zázemím v suterénu a kůlnou v sousední navazující budově. Střecha prošla rekonstrukcí, jinak je dům v původním stavu. Celková výměra pozemku je 128m², z toho plocha zastavěná domem je cca 70m². Obec Březůvky se nachází jižně ve vzdálenosti 11 km od krajského města Zlín. Je to podhorská menší obec, rozkládající se v údolí pod západními vrcholky Vizovické vrchoviny v nadmořské výšce 349m.

Dům nabízí po rekonstrukci možnost rodinného bydlení, případně využití k podnikání díky svému umístění v centru obce.

Stavba: smíšená, Stav objektu: před rekonstrukcí, Poloha domu: v bloku, Typ domu: Patrový, Užitná plocha: 150 m², podlahová plocha 80 m², zast. plocha 70 m², Plocha pozemku: 128 m²

Vyhodnocení: $640\,000 - 10\% : 80 = 7\,200,- \text{ Kč/m}^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

3. Prodej, dům rodinný, 94 m², Adresa: Březůvky, okr. Zlín



Cena: 340 000,- Kč

Prodej pozemku se starším domem a hospodářským stavením v obci Březůvky. Možnost dům se stavením zbourat a využít pozemek na stavební místo. Prodej pozemku o celkové výměře 811 m², z čehož zastavěná část činí 94 m². Objekty stojící na pozemku jsou určeny k demolici, nebo totální rekonstrukci (je zde číslo popisné). Na zahradě je několik ovocných stromů a pozemek je ze 3 stran oplocen. Domek je napojen na elektřinu, voda je možná z obecního vodovodu, nebo z vlastní studny (nutno vyčistit). Je zde suchý záchod, tudíž potřeba vybudovat vlastní septik. Jedná se o velmi dobrou polohu poblíž centra obce v blízkosti zeleně. V obci se nachází veškerá OV. Pozemek možno použít ke stavbě či jako zahradu (polovina je rovinatá, vrchní část svažité).

ID zakázky: 2211, Aktualizace: 10.7.2018, Stavba: smíšená, Stav objektu: špatný Poloha domu: Samostatný, Typ domu: přízemní, Plocha zastavěná: 94 m², Užitná plocha: 94 m², Plocha podlahová: -, Plocha pozemku: 811 m², Voda: Dálkový vodovod

Vyhodnocení: $340\,000 - 5\% : 65 = 5\,000,- \text{ Kč/m}^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

Vyhodnocení:

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 10-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení domů, aj.). Pro výpočet uvažovány koeficienty vztažené k oceňované nemovitosti a srovnatelným nemovitostem: koef. místa 1,05-0,90, hodnověrnost údajů /snižování cen/ 1,05-1,10, velikost 0,70 -1,2, vybavení a techn. stav /prům/ 0,8-1,2 (předmětná nemovitost v běžném – mírně zhoršeném techn. stavu):

Jejich srovnávací obchodovatelná hodnota:

$$\text{Ad 1)} \quad 1350000 * 0,90 * 1 / (1,00 * 1,05 * 1,05 * 1,10) = 1215000 * 1/1,213 = 1\,002\,000 \text{ Kč}$$

$$\text{Ad 2)} \quad 640000 * 0,90 * 1 / (0,90 * 1,0 * 0,90 * 0,85) = 576000 * 1/0,689 = 836\,000 \text{ Kč}$$

$$\text{Ad 3)} \quad 340000 * 0,95 * 1 / (0,90 * 1,0 * 0,85 * 0,50) = 323000 * 1/0,383 = 843\,000 \text{ Kč}$$

Výpočet váženým průměrem (preference ad 1)

$$(1002000 * 2 + 836000 * 1 + 843000 * 1) / 4 = 920\,750 \text{ Kč, po zaokr. } \underline{\underline{920\,000,- \text{ Kč}}}$$

Zjištěné srovnávací nemovitosti obchodovatelné v daném čase a lokalitě se pohybovaly v rozmezí 5-12 tis. Kč/m² pod.plochy (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním – komparací cca 10 -11 tis. Kč/m² p.pl., to cca 80 m² * 10 500 = 860 000,- Kč

Z hlediska prodejnosti se jedná o poměrně dobrou nemovitost.

Silné stránky:

- lokalita vhodná k bydlení
- poloha v okrajovější části obce
- v blízkosti města Zlína

Slabé stránky:

- obec menšího významu
- větší docházkové vzdálenosti
- mírně zanedbaná údržba

Cena zjištěná porovnávacím způsobem: **920 000,- Kč**

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 5-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení domů, aj.).

Jejich obchodovatelná hodnota činí cca 125 % ceny zjištěné dle platného cenového předpisu k r. 2018.

Proto stanovuji tržní hodnotu celého domu č.p. 102 v k.ú. Doubravy (bez ohledu k omezení vlastnického práva zapsaného na LV) dle srovnávací hodnoty z porovnání ploch:

Srovnávací hodnota 920 000,- Kč

5. Cena obvyklá

Ke stanovení obvyklé ceny byla použita pouze srovnávací metoda (přibližuje se věcné hodnotě objektu s pozemkem, výnosová hodnota zde neprůkazná).

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad je 920 000,- Kč

Některé atypické, v daném případě negativní, faktory posuzované nemovitosti není možné zohlednit běžným porovnávacím způsobem

Cena zjištěná porovnávacím způsobem se proto dále snižuje:

a) z důvodu že se oceňuje pouze spoluvlastnický podíl 4/6, je zřejmé, že reálná kupní cena tohoto majetkového podílu bude menší (podílové vlastnictví 3 subjektů), což představuje pro potenciálního kupce výrazné omezení.

Cena proto bude dále snížena o 25 %: $920\,000 \cdot 0,75 = 690\,000,- \text{ Kč}$

Z toho spoluvlastnický podíl 4/6 činí 460 000,- Kč, po zaokr.: **460 000,- Kč**

Obvyklá cena spol. podílu 4/6 nemovitosti č.p. 102 k.ú. Doubravy
..... 460 000,- Kč

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

C. REKAPITULACE

(cena zjištěná dle vyhl. č. 457/2017 Sb.):

1. Dům č.p. 102 (4/6 spol. podílu)

252 071,30 Kč

2. Pozemky LV č. 301 (4/6 spol. podílu)

237 144,- Kč

Výsledná cena - celkem:

489 215,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

489 220,- Kč

Slovy: Čtyřistaosmdesátdevět tisíc dvěstě dvacet Kč

Stanovisko k ceně obvyklé:

Obvyklá cena 4/6 spoluhl. podílu nemovitosti č.p. 102 k.ú. Doubravy
..... 460 000,- Kč

Slovy: Čtyřistašedesát tisíc Kč

V Chrudimi 25.7.2018

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV



Miroslav Kopáček

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2595-21/12/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2595-21/12/2018.

E. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 301

Snímek katastrální mapy

