

Znalecký posudek č. 719-10/2016

o ceně nemovitostí uvedené na LV č.2049 v k.ú. č.680711 Letovice



Objednatel posudku:

Objednatel posudku: REALITAS, s.r.o., Mokropeská 2026,
252 28 Černošice, IČ 25500953

Účel posudku:

stanovení ceny obvyklé nemovitostí v k.ú. Letovice pro účel
veřejné dobrovolné dražby

Znalecký úkol:

Stanovení ceny obvyklé pro veřejnou dobrovolnou dražbu

Oceněno podle stavu ke dni:

14. 07. 2016

Posudek vypracoval:

Ing.NESTROJ Karel Jana Žižky 707, 686 06 Uherské
Hradiště

Datum místního šetření:

19. 06. 2016

Posudek obsahuje 24 stran textu včetně příloh a předává se objednateli v 2 vyhotoveních. Jedno vyhotovení znaleckého posudku zůstává uloženo v archivu znalce.

V Uherském Hradišti dne 14. 07. 2016

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

1. Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 19. 06. 2016 za přítomnosti Ing. Leony Hessové REALITAS, s.r.o.

Vlastnické a evidenční údaje

Brates a.s., Mezibranská 1579/4, Nové Město, 11000 Praha 24778125

A. Nález

Předmětem ocenění jsou stavby situované a pozemkům p.č.2194 v kat. území a obci Letovice, okres Boskovice . Jedná se o bývalé objekty na šamotová kamna a keramiku František Plexider a spol. V hlavní budově tvaru U byly čtyři pece na vypylovací výrobu, ostatní stavby tvořily další provozy související s výrobou. Na tuto budovu navazuje v jižní části stavba administrativní budovy, při severní části hlavní budovy je kovový přístřešek. V západní části areálu je budova tvaru L do jehož průčelí byl vestavěn kovový přístřešek stejné konstrukce jako přístřešek při severní straně hlavní budovy.

Nemovitost nese známky dlouhodobě neprováděné údržby.

Pozemky jsou určeny Územním plánem města Letovice k zastavění bytovými domy a rodinnými domy.

B. Posudek

Seznam oceněných položek

- 1 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda
- 2 Pozemky nezastavěné - porovnávací metoda

Objekt	Podstata	Výměry	Zastavěná plocha
1. BUDOVA 01	1.N.P.	42,8 x 8 + 80,40 x 20,8 - 1,8 x 28,8	1 072,88
2.N.P.	80 x 20,8 - 1,8 x 28,8	1 072,88	1 072,88
3.N.P.	80 x 20,8 - 1,8 x 28,8	1 072,88	1 072,88
2. BUDOVA 02	1.N.P.	40,8 x 12,0 + 10,8 x 12,0	700,80
3. BUDOVA 03	1.N.P.	17,77 x 8,2	145,77
4.N.P.	17,77 x 8,2	145,77	145,77
Zastavěná plocha celkem			3 130,21 m ²
Podlahová plocha			3 130,21 m ²

1 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda

Hlavní budova je betonový skelet s vyzdívkami, se střechou sedlovou a části budovy valbovou krytou plechovými šablonami, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Fasáda vápenná hladká, vnitřní omítky rovněž vápenné, podlahy z betonové mazaniny. Okna dřevěná zdvojená nebo kovová jednoduchá, dveře kovové. Elektroinstalace světelná a motorová. Objekt není dlouhodobě užíván, je ve špatném technickém stavu, řada konstrukcí je na konci svoji životnosti.

Budova přistavěná k jižní části hlavní budovy je zděná se dvěma nadzemními podlažími se střechou plochou, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Fasáda vápenná hladká, vnitřní omítky rovněž vápenné, podlahy z betonové mazaniny. Elektroinstalace světelná a motorová. Objekt není dlouhodobě užíván, je ve špatném technickém stavu.

Budova v západní části areálu je tvaru L se střechou valbovou krytou plechovými šablonami, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Fasáda vápenná hladká, vnitřní omítky rovněž vápenné štukové. Elektroinstalace světelná a motorová. Objekt není dlouhodobě užíván, je ve špatném technickém stavu.

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

- H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	jiný
Konstrukce	cihlová
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	právnícká osoba

Výměry a dispozice

Užitná plocha **3 735,62 m²**

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m ²]
1.BUDOVA č.1		0,00
1.N.P.	42,6 x 6 + 50,40 x 20,6 - 7,6 x 28,6	1 076,48
2.N.P	50,4 x 20,6 - 7,6 x 28,6	820,88
3.N.P	50,4 x 20,6 - 7,6 x 28,6	820,88
2. BUDOVA č.2		0,00
1.N.P.	4 0, 5 x 1 5, 0 + 13,55 x 1 3, 2	786,36
3.BUDOVA č.3		0,00
1.N.P	17,77 x 6,5	115,51
2.N.P	17,77 x 6,5	115,51
Zastavěná plocha celkem		3 735,62 m²

Podlahová plocha **3 735,62 m²**

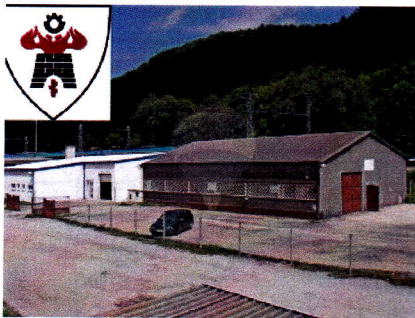
Podlaží	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1.BUDOVA č.1	255,60 x 2,9 + 820,88 x 3,50 + 820,88 x 3 + 820,88 x 3	8 539,60
Zastřešení	820,88 x 2,25	1 846,98
2.BUDOVA č.2	786,36 x 4	3 145,44
Zastřešení	768,36 x 2,25	1 728,81
3.BUDOVA č.3	115,51 x 2,9 + 115,51 x 3,2	704,61
Obestavěný prostor celkem		15 965,44 m³

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	č.p.2194 stavební pozemek	6 475
Celkem		6 475

Vzorek 1.Adamov č.1

Nabízím prodej komerčního objektu v průmyslové zóně v Adamově za nádražím. Jedná se o 3 budovy a pozemek o celk.ploše 2.100 m². Vhodné pro výrobu, skladování. Majiteli využíváno pro provoz tiskárny a knihárny do června 2015. Dispozice, popis a stav objektůHaly jsou jednopodlažní, nepodsklepené a stojí na pozemcích o výměře 750 m², jsou propojeny spojovací chodbou 5m širokou. A: Ocelová hala - Astronet Classic NT, kolaudace 1998- rozměry 15 x 22,5m, podlahová plocha 300 m² (teracová dlažba), výška 3,5m, střecha a stěny zatepleny systémem Astrotherm (obvodový plášť - lakovaný zinkoplech s izolací), okna a dveře - plast, vrata Trido (el.ovládání), součástí je přípravná výroby (18 m²)- k hale patří kancelář (6 x 7,5m), šatny a soc zázemí, vyzdívky z Porothermu- napojeno na vodu, el. (400 V), plyn (ústř.topení), kanalizaciB: Ocelová hala, kolaudace 1975- rozměry 13 x 22m, betonová podlaha 290 m², výška 3,8m, střecha a stěny - hliník.plech, beton.základy bez izolací, elektroinstalaceC: garáž (1998)- rozměry 5,5 x 7m, zdivo Porotherm tl. 25cm, betonová podlaha 33 m², výška 2,8m, střecha plocháVšechny budovy jsou udržované, aktuálně využívané a plně funkční. Okolní oplocený pozemek má vyštěrkované a částečně asfaltové plochy vhodné na skladování nebo parkování motorových vozidel. Pro tyto účely je k dispozici 1.000 m² volné plochy. Bezproblémový přístup z veřejné komunikace pro nákladní vozidla (nevhodné pro kamiony).



obr. 1

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 180-N01003
Datum zpracování 19.10.2015

Nabídková cena **7 490 000,- Kč**
K_u = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **montovaná**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **2 100,00 m²**
Zastavěná plocha **800,00 m²**
Podlahová plocha **2 100,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	2 100
Celkem		2 100

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota	součet	koef.
-------	-------------------	---------	--------	-------

		faktoru [%] ¹⁾	skupiny [%]	K _f
3	Situace na trhu s nemovitostmi	+3		
3	Ostatní vlivy prodeje	+3		
3	Umístění v rámci mikroregionu	+2		
2	Ostatní místní vlivy	+2	+2	
3	Konstrukční provedení	+3		
3	Dispoziční řešení	+3		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+3		
3	Stavebně technický stav	+2		
3	Vliv příslušenství	+3	+22	
K _f = 1,00 x 1,02 =				1,2444

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 7\,490\,000,- \text{ Kč} \times 0,85 / 2\,100,00 \text{ m}^2 \times 3\,735,62 \text{ m}^2 / 1,2444 = \mathbf{9\,100\,896,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2.Rousinov

Prodej skladu Rousínov. CP 2197 m². Jedná se o skladovací halu v průmyslovém objektu na okraji Rousínova. Světla výška: 1.PP - 2,1 až 2,5 m, 1.NP - 4,43 až 4,5 m. Půdorys 79,6 x 25,5 m. Objekt je podsklepený. Možno využít na sklady a lehkou výrobu. K objektu náleží přilehlý pozemek cca 1600 m².



obr. 1

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 459639
Datum zpracování 20.10.2015

Nabídková cena **5 250 000,- Kč**
K_u = 0,90 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **cihlová**
Stav **před rekonstrukcí**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **2 189,00 m²**
Zastavěná plocha **2 197,00 m²**
Podlahová plocha **2 189,00 m²**
Obestavěný prostor **14 041,00 m³**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
		0
Celkem		0

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
3	Situace na trhu s nemovitostmi	+3		
3	Ostatní vlivy prodeje	+3		
3	Umístění v rámci mikroregionu	+2		
2	Ostatní místní vlivy	+2	+2	
3	Konstrukční provedení	+3		
3	Dispoziční řešení	+3		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+3		
3	Stavebně technický stav	+3		

3	Vliv příslušenství	+3	+23	
$K_p = 1,00 \times 1,02 =$				1,2546

✓ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$R_n = 5\,250\,000,- \text{ Kč} \times 0,90 / 2\,189,00 \text{ m}^2 \times 3\,735,62 \text{ m}^2 / 1,2546 = 6\,427\,076,- \text{ Kč}$

Míra shody (váha) 1



Charakteristika nemovitosti	Koeficient úpravy na reálnou cenu	7 200 000 - Kč	www.neralka.cz - ID zakázky NRSB1510918
Měsíková cena			
K _p = 0,92			
Datum zpracování			
Identifikace vzorku			
Poloha			
Stavba			
Konstrukce			
Stav			
Vlastnictví			
Výměry a dispozice			
Užitná plocha			
Pozemky			

Pol. pozemek	
Číslo	
Číslo	

Skup.	cenový faktor	hodnota faktoru [%]	skupiny [%]
3	Situace na trhu a nemovitostmi	+3	
3	Ostatní vlivy prodejce	+3	
3	Umístění v rámci mikroregionu	+4	
3	Ostatní místní vlivy	+4	+4
3	Konstrukční provedení	+3	

Vzorek 3.Rostěnice

Prodej výrobního/skladového areálu nacházejícího se v obci Rostěnice-Zvonovice u Vyškova. Areál byl využíván k činnosti tryskání kovů, možnost využití i k provozu drobné výroby, skladování. K hale náleží dostatečná manipulační plocha, možnost výstavby dalších objektů v areálu. Dispozice: Celková výměra pozemků 9 166 m².

Celková užitná plocha objektů cca 860 m².

Dispozice objektů: přízemní dělená hala se zázemím - výška 2,8 m, 2 x vrata (2,4 x 2,6 m), samostatný sklad, dílna, objekt rodinného domu (administrativní budova), zpevněné manipulační plochy. Vytápění objektů - kotel na TP.

Inženýrské sítě: elektřina, plyn cca 300 m, voda (vrtaná studna), septik. Bližší informace Vám rádi poskytneme v realitní kanceláři.



obr. 1

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky N/RSB/15109/15
Datum zpracování 20.10.2015

Nabídková cena **7 200 000,- Kč**
K_u = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobry**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **9 166,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
		0

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
3	Situace na trhu s nemovitostmi	+3		
3	Ostatní vlivy prodeje	+3		
3	Umístění v rámci mikroregionu	+4		
2	Ostatní místní vlivy	+4	+4	
3	Konstrukční provedení	+3		

3	Dispoziční řešení	+3		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+3		
3	Stavebně technický stav	+3		
3	Vliv příslušenství	+3	+25	
$K_v = 1,00 \times 1,04 =$				1,30

7 v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 7\,200\,000,- \text{ Kč} \times 0,95 / 9\,166,00 \text{ m}^2 \times 3\,735,62 \text{ m}^2 / 1,30 = 2\,144\,350,- \text{ Kč}$

Míra shody (váha) 1

Vzorek 04 Vavřinec

K prodeji nabízíme halu o velikosti 1000 m² a plechový přístřešek 300 m². Hala se nachází 10 km za Blanskem. Celý areál je oplocený krytým dřevěným plotem. Celková plocha činí 2500 m². Areál je využíván jako pila na pořez kulatiny a výroby palet a dalších výrobků ze dřeva. Hala má novou střechu, nová okna, tři kotle na tuhá paliva které celou budovu vytápí. Dále je zde sušárna řeziva, soc. zařízení, kancelář, brusárna. V ceně je i vybavení - kolový nakladač, 2x pásová pila na pořez kulatiny, 2x zakracovací pila, centrální odsávání pilin, rozmítací pila. Celá pila má kapacitu na jednu směnu 18 m³ kulatiny na dvojitý pořez. Dále je zde kompresor s rozvodem vzduchu. Pro bližší informace či pro domluvení prohlídky neváhejte kontaktovat našeho makléře. Pokud se nám případně nedovoláte, ozveme se Vám zpět v nejbližší době.

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky MV2782
Datum zpracování 19.10.2015

Nabídková cena **5 800 000,- Kč**
 $K_u = 0,85$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **cihlová**
Stav **velmi dobrý**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **2 500,00 m²**
Zastavěná plocha **1 000,00 m²**
Podlahová plocha **2 500,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	2 500
Celkem		2 500

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
3	Situace na trhu s nemovitostmi	+3		
3	Ostatní vlivy prodeje	+3		
3	Umístění v rámci mikroregionu	+4		
2	Ostatní místní vlivy	+4	+4	
3	Konstrukční provedení	+3		
3	Dispoziční řešení	+3		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+3		
3	Stavebně technický stav	+3		
3	Vliv příslušenství	+3	+25	
$K_f = 1,00 \times 1,04 =$				1,30

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 5\,800\,000,- \text{ Kč} \times 0,85 / 2\,500,00 \text{ m}^2 \times 3\,735,62 \text{ m}^2 / 1,30 = \mathbf{5\,666\,648,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 05 Adamov č.2

Prodej víceúčelového průmyslového objektu sestávajícího se ze tří stavebně samostatných částí vzájemně propojených komunikačními kanály. Toto stavebně-konstrukční řešení umožňuje buďto oddělené využívání objektů nebo jejich sloučení v jeden technologický celek. Objekt č.1 má pět nadzemních a jedno podzemní podlaží zahrnující výrobní a skladové prostory, energetické místnosti, kanceláře a sociální zázemí včetně šaten a obslužných místností o celkové podlahové ploše 8.452 m². Objekt č.2 o pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží zahrnuje provozní a skladové a pomocné plochy, hygienická zázemí o celkové výměře 4.577 m². Objekt č.3 má pět nadzemních a jedno podzemní podlaží s výrobními a skladovacími prostory, kancelářské plochy, sociální zázemí a prostory vývařovny a jídelny pro zaměstnance. Obslužnost prostorů zajišťuje zastřešená nakládací rampa, dva nákladní výtahy, jeřábová dráha a dva osobní výtahy. Areál je dostupný pro kamionovou dopravu, je oplocen a napojen na el. energii, vodu, kanalizaci a plyn. Objekty jsou vhodné pro těžkou i lehkou výrobu, montážní práce, skladování.



obr. 1

Identifikace vzorku www.srealityy.cz - ID zakázky 55358
Datum zpracování 19.10.2015

Nabídková cena **10 000 000,- Kč**
 $K_n = 0,90$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **skeletová**
Stav **dobry**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **16 935,00 m²**
Zastavěná plocha **16 935,00 m²**
Podlahová plocha **16 935,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	84 520
Celkem		84 520

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
3	Situace na trhu s nemovitostmi	+3		
3	Ostatní vlivy prodeje	+3		

3	Umístění v rámci mikroregionu	+2	
2	Ostatní místní vlivy	+2	+2
3	Konstrukční provedení	+3	
3	Dispoziční řešení	+3	
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	+3	
3	Stavebně technický stav	+2	
3	Vliv příslušenství	+3	+22
K _f = 1,00 x 1,02 =			1,2444

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 10\,000\,000,- \text{ Kč} \times 0,90 / 16\,935,00 \text{ m}^2 \times 3\,735,62 \text{ m}^2 / 1,2444 = \mathbf{1\,595\,365,- \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

K_v = 1,33

Charakteristika nemovitosti

Stavba: neuzavřeno
 Konstrukce: dřevěná
 Stav: velmi dobrý
 Vlastnictví: neuzavřeno

Výměry a dispozice

Užitná plocha: 2 500,00 m²
 Zastavěná plocha: 1 900,00 m²
 Podlahová plocha: 2 500,00 m²

Pozemky

Pol. pozemek
 Účel:
 1. Plocha pozemku

Čekem

Čekovní faktory

Skup. číselný faktor

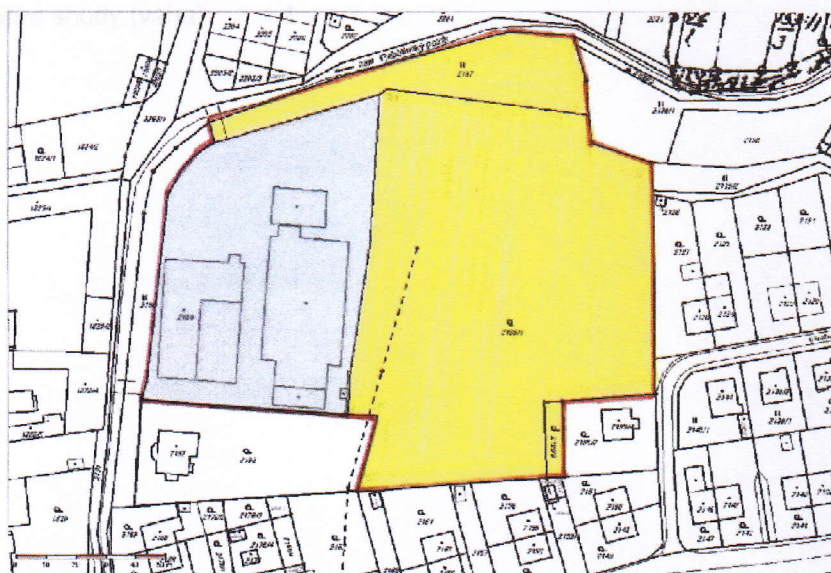
3. Bližší informace o objektu
 3. Ostatní vlivy
 1. Umístění v rámci mikroregionu
 2. Ostatní místní vlivy
 3. Konstrukční provedení
 3. Dispoziční řešení
 3. Provozní náklady, možnosti ekonom. využití
 3. Stavebně technický stav
 3. Vliv příslušenství
 K_f = 1,00 x 1,02 =

2 Pozemky nezastavěné - porovnávací metoda

Pozemky jsou určeny Územním plánem města Letovice k zastavění bytovými domy a rodinnými domy.

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	p.č.2195/1 ovocný sad	11 013
2	p.č.2195/3 zahrada	153
3	p.č. 2197 trvalý travnatá povrch	1 817
Celková výměra		12 983



Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f$$

kde

- H_v hodnota dle vzorku,
- C_{vz} cena vzorku,
- K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
- V_{vz} výměra vzorku,
- V_{poz} výměra oceňovaného pozemku,
- K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
 Vlastnictví **právnícká osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	p.č.2195/1 ovocný sad	11 013
2	p.č.2195/3 zahrada	153
3	p.č. 2197 trvalý travnatá povrch	1 817
Celková výměra		12 983

Vzorek 1.Letovice č.1

Okr. Blansko, Letovice, prodej pozemku pro rekreační výstavbu o výměře 7 794 m² a pozemek rekreační bez výstavby 2 301 m². Oba pozemky jsou zařazeny v platném územním plánu. Prodej pouze jako celek. Územní plán reguluje rekreační objekty na zastavěnou plochu 50 m² a 1 nadzemní podlaží se sedlovou střechou. Menší pozemek není oplocen, lze o oplocení žádat obecní úřad. Pozemky jsou ideálně vhodné pro umístění mobilheimů.



obr. 1

Identifikace vzorku **www.sreality.cz - ID zakázky 3842781276**

Datum zpracování **23.10.2015**

Nabídková cena **302 850,- Kč**

$K_r = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**

Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	10 095
Celková výměra		10 095

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_r
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Poloha	0		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	0	
$K_r = 1,00 \times 1,00 =$				1,00

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_n = 302\ 850,- \text{ Kč} \times 1,00 / 10\ 095,00 \text{ m}^2 \times 12\ 983,00 \text{ m}^2 / 1,00 = \mathbf{389\ 490,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 2.Letovice č.2

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Prostřední Poříčí nedaleko Křetínské přehrady (Letovice). Pozemek je rovinný o předpokládané výměře 1200 m² (výměra bude upřesněna geometrickým plánem). Na pozemek je příjezd z hlavní komunikace směr Letovice - Polička. IS : elektřina, obecní vodovod. Pozemek se nenachází v záplavové oblasti. Další podrobnosti při prohlídce nemovitosti.



obr. 1

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 48-1737
Datum zpracování 23.10.2015

Nabídková cena **348 000,- Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**
Vlastnictví **neuveдено**
Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	1 200
Celková výměra		1 200

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Poloha	0		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	0	
$K_f = 1,00 \times 1,00 =$				1,00

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 348\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 1\,200,00 \text{ m}^2 \times 12\,983,00 \text{ m}^2 / 1,00 = \mathbf{3\,765\,070,- \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 3.Letovice č.3

Se souhlasem vlastníka a v jeho výhradním zastoupení nabízíme k prodeji pozemky v atraktivní části města Letovice s překrásným výhledem na zámek a okolí. Prodávané pozemky- v současné době louky, jsou situovány v naprosto klidném místě, na konci slepé ulice, obklopeny rámcem lesů. Slunné, mírně a částečně více svažité parcely plynule navazují na stávající výstavbu rodinných domů s vlastním příjezdem z obecní komunikace. Veškeré inženýrské sítě na hranici parcely. Je možno přikoupit navazující lesní pozemky o výměře 8 652m², které jsou stejného vlastníka. Jedinečná příležitost ke koupi pozemků s překrásnou polohou.



obr. 1
 Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 3948302428
 Datum zpracování 23.10.2015

Nabídková cena **3 801 350,- Kč**
 $K_d = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **neuveдено**
 Vlastnictví **neuveдено**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Plocha pozemku	10 861
Celková výměra		10 861

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Poloha	0		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	0	
$K_f = 1,00 \times 1,00 =$				1,00

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 3\,801\,350,- \text{ Kč} \times 1,00 / 10\,861,00 \text{ m}^2 \times 12\,983,00 \text{ m}^2 / 1,00 = 4\,544\,050,- \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 1

Vzorek 4.Letovice č.4

Nabídková cena 750 000,- Kč
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek stavební pro bydlení a rekreaci
Vlastnictví fyzická osoba

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek	1 957
Celková výměra		1 957

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	0	0	
2	Poloha	0		
2	Vztah k územnímu plánu	0		
2	Velikost, tvar a konfigurace	0		
2	Dopravní dostupnost a zainvestovanost pozemku	0		
2	Vliv okolí	0		
2	Zátěže na pozemku	0	0	
$K_f = 1,00 \times 1,00 =$				1,00

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 750\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 1\,957,00 \text{ m}^2 \times 12\,983,00 \text{ m}^2 / 1,00 = 4\,975\,600,- \text{ Kč}$$

Míra shody (váha) 1

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku

Vzorek 1.Letovice č.1	389 490,- Kč
Vzorek 2.Letovice č.2	3 765 070,- Kč
Vzorek 3.Letovice č.3	4 544 050,- Kč
Vzorek 4.Letovice č.4	4 975 600,- Kč
Vážený průměr hodnot	3 418 552,- Kč
Odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku	3 419 000,- Kč
Odhad tržní hodnoty "2 Pozemky nezastavěné - porovnávací metoda"	3 419 000,- Kč


Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vydal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 23.07.1982 č.j. Spr. 3818/2 pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 719-10/2016 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náklady nakladu účtují dle přiloženého účerního dokladu č. 719-10/2016.

v Uherském Hradišti dne 14. 07. 2016


Ing. NESTROJ Karel
Jano Žitky 707,
688 09 Uherská Hradiště



Závěrečná rekapitulace

- 1 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda 4 990 000,- Kč
- 2 Pozemek nezastavěné - porovnávací metoda 3 419 000,- Kč

Celkem 8 409 000,- Kč

Odhad tržní hodnoty činí

8 400 000,- Kč

slovy:

osmmiliónůčtyřisetatisíc Kč

Výměry

Popis pozemku	Výměra [m ²]
1. pozemek	1 957

Celková výměra 1 957

Genetivní faktory

Skup.	Genetivní faktor	Koef. K _i
1	Situace na trhu s nemovitostmi	
1	Ostatní vlivy prodeje	
2	Poloha	
2	Vztah k územnímu plánu	
2	Velikost, tvar a konfigurace	
2	Dopravní dostupnost a zařazenost pozemku	
2	Vliv okolí	
2	Zatížení na pozemku	

$K_i = 1,00 \times 1,00 = 1,00$

v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku a záporná hodnota nižší kvalitu vzorku - nula značí vzorek střední kvality

$H_1 = 750 000,- Kč \times 1,00 / 1 957,00 m^2 \times 12 983,00 m^2 = 4 990 000,- Kč$
Míra shody (váha) 1

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soud v Brně ze dne 23.07.1982 č.j. Spr.3816/2 pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitosti.

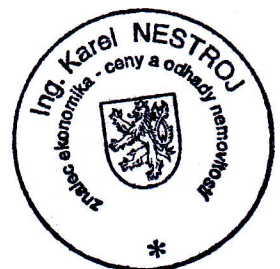
Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 719-10/2016 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. 719-10/2016.

V Uherském Hradišti dne 14. 07. 2016

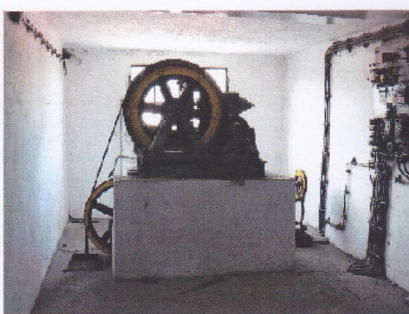
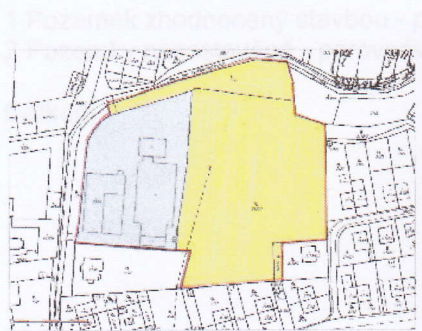


Ing. NESTROJ Karel
Jana Žižky 707,
686 06 Uherské Hradiště



Závěrečná rekapitulace

FOTODOKUMENTACE



FOTODOKUMENTACE

