

Znalecký posudek číslo 2727 - 18/2019

O ceně nemovité věci:

Samostatná zahrada
Město: Hodonín
Katastrální území: Hodonín
Okres: Hodonín

Objednatel znaleckého posudku:

TP Insolvence, v.o.s.
Jankovcova 1037/49, 170 00 Praha 7

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitosti (návrh ceny) jako celku v čase a místě obvyklé se stavem ke dni zaměření, tj. ke dni 30.10.2019. Posudek se vystavuje pro insolvenční řízení

Vlastník nemovité věci:

Juříková Božena	536208/164	1/1
nám. Osvobození 3354/3, 695 01 Hodonín		

Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Karel Foukal
Palackého 71
697 01 Kyjov

Tento znalecký posudek obsahuje 14 listů a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

Podklady pro vypracování posudku:

Kopie katastrální mapy prostá. Volně přístupné údaje z KN na portálu www.CZKU.cz platné ke dni zaměření.

Výpis z KN - LV číslo 18664 pro katastrální území Hodonín (640417) města Hodonín , vyhotovený KÚ pro Jm kraj, KP Hodonín.

Skutečný stav zjištěný na místě dne 30.10.2019

Cenový předpis užívaný pro vytvoření nákladové ceny:

Vyhláška 188/2019 ze dne 31.08.2019, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Sestavení posudku:

- A) Nález – celkový popis nemovitosti
 - A.1) Sestavení dílčích částí posudku:
- B) Ocenění nemovitosti – výpočet nákladové, věcné a administrativní hodnoty
- C) Rekapitulace nákladové hodnoty
- D) Rekapitulace věcné hodnoty-nákladová opotřeбенá ceny bez Kp
- E) Rekapitulace administrativní hodnoty-zjištěná cena s Kp
- F) Vyčíslení obvyklé hodnoty (tržní) výpočtem a porovnáním
 - F.1) Vyčíslení věcné a administrativní hodnoty
 - F.2) Výnosová metoda - výpočet
 - F.3) Porovnávací metoda
- G) Stanovení ceny obvyklé (tržní)
 - G 1.a) Stanovení obvyklé ceny
- H) Rekapitulace obecných (tržních) cen

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost se nachází v zahrádkářské kolonii severně od města Hodonína, v katastrálním území Hodonín. Konkrétně se nachází v zahrádkářské kolonii nacházející se podél silnice II. tř. č. 380 z Hodonína na Mutěnice. Nemovitost se nachází asi 2 km ve směru na Mutěnice, za odbočkou na Dubňany. Jedná se o ocenění menší samostatné zahrady s příslušenstvím.

Pozemek se nachází v ochranném pásmu podzemního vedení podniku Čepro, a.s. a je tím zatížen věcným břemenem strpění práva provozovatele vstupovat a vjíždět na pozemek při stavbě a opravách.

Pro ocenění nebyla předložena žádná stavební dokumentace. Dokladová dokumentace byla předložena v rozsahu odpovídajícím povaze a účelu tohoto ocenění. Zaměření a prohlídka byla znalcem provedena osobně dne 6.11.2019. Bližší viz. ocenění.

A.1) Sestavení dílčích částí posudku:

- 1) *Zemědělský pozemek (§6)*
 - a) Samostatná zahrada
- 2) *Rekreační chata a zahrádkářská chata (§14, §25 a §27)*
 - a) Zahrádkářská chata

- 3) Venkovní úpravy (§18)
 - a) Oplocení
- 4) Studna (§19)
 - a) Studna
- 5) Ovocné dřeviny (§46)
 - a) Ovocné stromy

B) Ocenění nemovitosti
(výpočet nákladové, věcné a administrativní hodnoty)

1) Zemědělský pozemek (§6)

a) Samostatná zahrada

Jedná se o pozemek užívaný jako zahrada nacházející se v katastrálním území vybraného okresního města s počtem obyvatel méně jak 25 000. Pozemek je užíván jako zahrada samostatně užívající, t.j. že netvoří funkční celek k žádné stavbě a je oceňovaná jako pozemek využívaný k zemědělským účelům. Pozemek nelze připojit na žádné IS. Bližší viz. ocenění.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 25-50 tis. obyvatel
 Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území
 Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 160 %
 Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: 2 - 3 km
 Srážka za tuto vzdálenost: 3 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 157 %
 Podle §9, odst. 6, je minimální cena za 1 m² zemědělského pozemku 1 Kč.

Parcela číslo: 2465/31
 Ocenění podle odstavce: 2a

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
00401	491	7,32	18,81	9 235,71 Kč
Celkem parcela:	491 m ²			9 235,71 Kč
Celkem:				9 235,71 Kč

2) Rekreační chata a zahrádkářská chata (§14, §25 a §27)

a) Zahrádkářská chata

Jedná se o jednoduchou zahradní chatku vystavěnou na pozemku. Prohlídkou bylo zjištěno, že se jedná jednak pouze o hrubou stavbu a jednak o stavbu bez pevných základů, tj. stavba je pouze položenou na pozemku na spodních výztužných trámech.

Konstrukčně je řešena jako trémová kostra oboustranně obíjená OSB deskami s vnitřní tepelnou izolací. Tloušťka obvodových stěn je 13 cm. Střecha je sedlová s velmi mírným spádem. Krytina plechová. Sta

Stavba je bez oken, dveří, podlah, jakýchkoliv rozvodů. Jedná se pouze o rozestavěnou hrubou stavbu. Vnitřně obsahuje dva samostatné prostory v současné době bez určení užití.

Stavba byla zahájena před sedmi lety, takže je mírně opotřeбенá povětrností. Blížíš viz. ocenění.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11.4
 Klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

Typ: E
 Konstrukce: dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm
 Střecha: střecha - krov umožňující zřízení podkroví
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
 Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru (ZC): 1 280,00 Kč
 Využitelné podkroví: není
 Koeficient podkroví: 1,000
 Základní cena: 1 280,00 Kč/m³

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	chybí	6,600	-1,852	-0,122
2 Podezdívka	chybí	3,800	-1,852	-0,070
3 Obvodové stěny	standard	25,400	0,000	0,000
4 Stropy	chybí	10,300	-1,852	-0,191
5 Krov	standard	9,200	0,000	0,000
6 Krytina	standard	5,100	0,000	0,000
7 Klempířské konstrukce	standard	0,800	0,000	0,000
8 Úprava povrchů	chybí	10,300	-1,852	-0,191
9 Schodiště	chybí	2,100	-1,852	-0,039
10 Dveře	chybí	3,100	-1,852	-0,057
11 Okna	chybí	5,200	-1,852	-0,096
12 Podlahy	chybí	4,000	-1,852	-0,074
13 Vytápění	chybí	3,200	-1,852	-0,059
14 Elektroinstalace	chybí	3,000	-1,852	-0,056
15 Rozvod vody	chybí	0,000	-1,852	0,000
16 Zdroj teplé vody	chybí	0,000	-1,852	0,000
17 Rozvod propan-butanu	chybí	0,000	-1,852	0,000
18 Kanalizace	chybí	0,000	-1,852	0,000
19 Záchod	chybí	0,500	-1,852	-0,009
20 Okenice	chybí	1,900	-1,852	-0,035
21 Vnitřní vybavení	chybí	2,800	-1,852	-0,052
22 Ostatní	chybí	2,700	-1,852	-0,050

Součet podílů: -1,101
 Koeficient vybavení stavby K₄: 1 - 1,101 x 0,54 = 0,405
 Koeficient polohový K₅: 1,050
 Koeficient změny ceny staveb K_i: 2,254
 Základní cena upravená: (ZCU = ZC x K₄ x K₅ x K_i) 1 280,00 Kč x 0,405 x 1,050 x 2,254 = 1 226,90 Kč/m³

Obestavěný prostor:
 OP vrchní stavby: 5,65x6,90x2,30 = 89,67 m³
 OP zastřešení: 5,65x6,90x0,80:2 = 15,59 m³
 Obestavěný prostor celkem: 105,26 m³

Stáří: 7 roků
 Životnost: 40 roků
 Lineární opotřebení: 17,50%

Cena zjištěná: 1 226,90 Kč/m³ x 105,26 m³ = 129 143,49 Kč
 Opotřebení: 129 143,49 Kč x 17,50% = 22 600,11 Kč
 Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N): 106 543,38 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):

Stanovení indexu trhu (I_T):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce		
2	V	0,00
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	III	0,95
Povodňové riziko: zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)		

Podle poznámky za tabulkou číslo 1 přílohy číslo 3 je hodnota znaků 7 až 9 rovna 1.

Součet hodnot P_1 až P_5 : 0,000

Index trhu $I_T = 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times (1 + 0,000) = 0,950$

Stanovení indexu polohy (I_P):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	0,85
Druh a účel užití stavby: stavby pro rodinnou rekreaci		
2	III	0,05
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rekreační oblasti		
3	IV	0,07
Poloha pozemku v obci: části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)		
4	III	-0,15
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek nelze napojit na žádnou síť v obci		
5	III	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce		
6	V	-0,01
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7	I	-0,01
Osobní hromadná doprava: zastávka ve vzdálenosti od 1001 m		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	II	0,00
Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P_2 až P_{11} : -0,050

Index polohy $I_P = 0,850 \times (1 - 0,050) = 0,808$

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_T \times I_P = 0,950 \times 0,808 = 0,768$

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 106\,543,38 \text{ Kč} \times 0,768 = 81\,825,32 \text{ Kč}$

Cena stavby: 81 825,32 Kč

3) Venkovní úpravy (§18)

a) Oplocení

Jedná se o plot oddělující zahradu od okolních pozemků. Konstrukčně se jedná o plot z drátěného pletiva výšky 180 cm na ocelových sloupcích. Doba užívání je počítána od roku 2002. Celkový technický stav je dobrý, opotřebení se jeví jako průměrné. Bližší viz. ocenění. Ploty - plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr (položka 13. 1. přílohy číslo 17 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:	242091
Cena za m ² pohl. plochy (ZC):	240,00 Kč
Množství: 64,70 =	64,70 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	1,050
Koeficient změny ceny staveb K _i :	2,254
Základní cena upravená (ZCU = ZC x K ₅ x K _i): 240,00 Kč x 1,050 x 2,254 =	568,01 Kč

Stáří:	17 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	56,67%
Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS _N):	
568,01 Kč x 64,70 x (100 - 56,67)% =	15 923,88 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu (pp = I_T x I_P):

Hodnota pp je převzata z objektu "Zahrádkářská chata".

Index trhu I _t :	0,950
Index polohy I _p :	0,808

Polohový koeficient pro stavbu: pp = I_t x I_p = 0,950 x 0,808 = 0,768

Výpočet ceny stavby: CS = CS_N x pp = 15 923,88 Kč x 0,768 = 12 229,50 Kč

Cena stavby: 12 229,50 Kč

4) Studna (§19)

a) Studna

Jedná se o kopanou studnu vyhloubenou ve středu zahrady. Vystrojení je provedeno betonovými skružemi a osazená je ruční litinovou pumpou. Průměr studny je 120 cm a hloubka 4,0 m. V okamžiku prohlídky se studna nacházela bez vody a dle slov majitelky je takový stav většinu roku, pouze na jaře bývá ve studni voda.

Doba užívání je počítána od roku 1981. Celkový technický stav se jeví jako dobrý, ale nedostatečnost vody snižuje hodnotu studny. Bližší viz. ocenění.

Druh studny:	kopaná
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.25.22.2
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222
Průměr:	120,00 cm
Hloubka:	4,00 m

Výpočet ceny:		
4 x 1950,00 =		7 800,00 Kč
Ruční čerpadlo:	1 ks	1 210,00 Kč/ks
Cena studny s čerpadly:		1 210,00 Kč
7 800,00 Kč + 1 210,00 Kč =		9 010,00 Kč
Koeficient polohový K_5 :		1,050
Koeficient změn ceny staveb K_i :		2,445
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$):		
9 010,00 Kč x 1,050 x 2,445 =		23 130,92 Kč
Stáří:		38 roků
Životnost:		100 roků
Lineární opotřebení:		38,00%
Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N):		
23130,92 x (100 - 38,00)% =		14 341,17 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):

Hodnota pp je převzata z objektu "Zahrádkářská chata".

Index trhu I_t :	0,950
Index polohy I_p :	0,808

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_t \times I_p = 0,950 \times 0,808 = 0,768$

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 14 341,17 \text{ Kč} \times 0,768 = 11 014,02 \text{ Kč}$

Cena studny: 11 014,02 Kč

5) *Ovocné dřeviny (§46)*

a) Ovocné stromy

Na zahradě jsou pěstovány dva staré ovocné stromy, jabloň a meruňka. Jejich zdravotní stav je už špatný, protože nejsou v posledních letech řádně ošetřované. Bližší viz. ocenění.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava.%	celkem
jabloň (JHKM-Vk)	1	30	1402,00	0	1 402,00 Kč
meruňka (Me-vt)	1	30	70,00	0	70,00 Kč

Součet cen jednotlivých porostů: 1 472,00 Kč

Cena zjištěná: 1 472,00 Kč

C) Rekapitulace nákladových cen

Pozemky:

a) Samostatná zahrada 9 235,71 Kč

Pozemky celkem: 9 235,71 Kč

Stavby a porosty:

a) Zahrádkářská chata 129 143,49 Kč

b) Oplocení 36 750,25 Kč

c) Studna 23 130,92 Kč

d) Ovocné stromy 1 472,00 Kč

Stavby a porosty celkem 190 496,66 Kč

Součet nákladových cen celkem: 199 732,37 Kč

D) Rekapitulace nákladových cen s opotřebením

(cena věcná)

Pozemky:

a) Samostatná zahrada 9 235,71 Kč

Pozemky celkem: 9 235,71 Kč

Stavby a porosty:

a) Zahrádkářská chata 106 543,38 Kč

b) Oplocení 15 923,88 Kč

c) Studna 14 431,17 Kč

d) Ovocné stromy 1 472,00 Kč

Stavby a porosty celkem 138 370,43 Kč

Součet věcných cen celkem: 147 606,14 Kč

E) Rekapitulace zjištěných cen

(cena administrativní)

Pozemky:

a) Samostatná zahrada 9 235,71 Kč

Pozemky celkem: 9 235,71 Kč

Stavby a porosty:

a) Zahrádkářská chata 81 825,32 Kč

b) Oplocení 12 229,50 Kč

c) Studna 11 014,02 Kč

d) Ovocné stromy 1 472,00 Kč

Stavby a porosty celkem 106 540,84 Kč

Součet zjištěných cen celkem: 115 776,55 Kč

F) VYČÍSLENÍ OBVYKLÉ HODNOTY (tržní) VÝPOČTEM **A POROVNÁNÍM**

Pro stanovení obecné ceny předmětných nemovitostí je použita kombinace porovnávání cen ve složení:

- 1) Vyčíslení nákladové, věcné a administrativní hodnoty
- 2) Výpočet hodnot metodou výnosovou
- 3) Stanovení porovnávací hodnoty

Nejvhodnější je porovnání ceny nákladové, věcné a administrativní zjištěných dle zvláštního předpisu a cen zjištěných porovnávací metodou. Další využívaná metoda je metoda výnosová, která nebude v tomto případě aplikována, protože objekt není předmětem pronájmu a o nájmech podobných areálů nejsou k dispozici.

Popis nemovitostí dle požadavku tržního ocenění.:

1) Trh s nemovitostmi:

Nabídka a poptávka - V obecném pohledu je v oblasti poptávka s nabídkou vyrovnaná.

2) Lokalita – obec:

Město Hodonín je okresní město v Jihomoravském kraji. Jedná se o město po správní stránce významné.

3) Konfigurace terénu :

Terén v okolí nemovitosti je rovinný.

4) Poloha vzhledem k centru obce

Oceňovaná nemovitost svou polohou leží mimo zastavěnou část města, severně v zahrádkářské kolonii. Přímo u hlavní silnice II tř., číslo 380.

5) Zástavba v okolí:

Nejbližší zástavbu tvoří sporadicky vystavěné zahrádkářské chatky.

6) Inženýrské sítě:

V oceňované lokalitě nejsou k dispozici žádné inženýrské sítě.

7) Doprava:

Dopravní dostupnost je dobrá. Ve městě je dopravní obsluha kompletní, v oceňované oblasti dobrá, pouze osobními dopravními prostředky.

8) Obchod a služby v obci:

Ve městě infrastruktura komplexní.

9) Dojezd:

Přímo k oceňované nemovitosti je přístup možný po zpevněné komunikaci. Parkování je omezené na zeleném pásu.

10) Životní prostředí:

Životní prostředí v okolí města je špatné z důvodu exhalací z průmyslové výroby a dopravy v rámci okresního města. V oceňované oblasti je ještě zhoršeno bezprostřední blízkostí státní frekventované silnice II. tř. č. 380.

F1.) Vyčíslení nákladové, věcné a administrativní hodnoty

Výpočet byl proveden na straně 3-7 tohoto posudku. Výsledné hodnoty jsou uvedeny v rekapitulacích na str. 8 tohoto posudku.

F.2) Výnosová metoda

Výnosová metoda se v tomto případě neuvažuje. Objekt ocenění není pronajímán a není dostatek podkladů pro výpočet a užití této metody. Metoda je v tomto případě málo průkazná.

Výnosová metoda je v tomto případě nevhodná pro uvažování pro stanovení tržní ceny nemovitosti a **NEBUDE se dále uvažovat.**

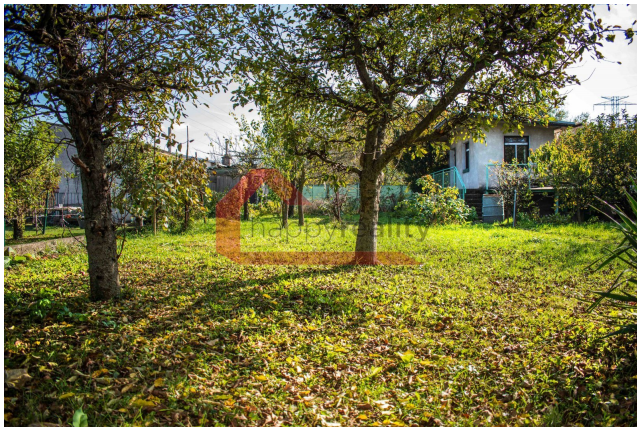
F.3) Porovnávací metoda

Místním zjišťováním v realitních kancelářích působících v dané oblasti a studiem celostátních webových stránek zabývajících se prodejem realit byly zjištěny nabídky podobných prodejů nemovitostí, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Z důvodu nedostatku podobných případů v blízké oblasti oceňované lokality bylo nutno pro srovnání nahlédnout do širšího okolí. Dále bylo nutno při srovnání prodejů klást důraz na zkušenosti a názory makléřů realitních kanceláří v oblasti působící. Na základě tohoto zjištění jsem zařadil do srovnání následující prodeje.

Při porovnávání je nutno přihlídnout jednak ke skutečnému stavu porovnávaných nemovitostí, ale také k nadsazení první (vyvolávací) ceny užívané při prodeji nemovitostí. Ve většině případů tato prvotní nasazená cena poklesne oproti skutečně realizované až o 30 %, někdy i 40 %. S touto hodnotou snížení je třeba počítat.

F 3.a) Srovnatelná nemovitost č. 1

Obec: Hodonín
Nemovitost: Zahrada s chatkou
Nabídková cena: 499 000,-- Kč



Popis:

Exkluzivně nabízíme k prodeji zahradu s chatkou, nacházející se v okrajové části města Hodonín, označené v územním plánu města Hodonín jako RZ - rodinná rekreace, o celkové ploše 470 m². Jedná se o oboustranně přístupnou zahradu s ovocnými stromy, zděnou a podsklepenou chatkou a vlastní studnou. V chatce zavedena elektřina, možnost vytápění kamny (viz. foto).

Zdroj: Happyreality

Výpočet srovnatelné tržní hodnoty.

Velikost stavby	1,00
Porovnání výhodnosti sídelních útvarů	1,00
Porovnání lokalit v obci	0,80
Porovnání velikosti pozemků	0,97
Vnitřní vybavení	0,65
Nabídka a poptávka	0,98
Vlastnické vztahy	0,95
Technický stav	0,80
Právní závazky a břemena – věcné břemeno	0,80
Porovnání tržních období	1,00
Předpl. nad hodnocení u prvního podání ceny v real. kanceláři	20 %

Přepočet na cenu srovnatelnou:

$(499\ 000 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,97 \times 0,65 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,85 \times 1,00) - 20\% = 157\ 683,62\ \text{Kč}$

Srovnávací cena č.1

157 683,62 Kč

F 3.b) Srovnatelná nemovitost č. 2

Další srovnání vychází ze zkušeností realitní kanceláře Sting působící na realitním trhu Města Hodonína min. 15 let.

Obec :	Hodonín
Nemovitost:	Zahrada s chatkou
Realizační cena:	180 000,-- Kč

Popis:

Srovnatelná nemovitost byla ve stejné lokalitě prodána v roce 2016. Výměra byla srovnatelná, chatka zděná a dokončená. Zahrada taktéž s věcným břemenem.

Zdroj:Sting,s.r.o

Výpočet srovnatelné tržní hodnoty.

Velikost stavby	1,00
Porovnání výhodnosti sídelních útvarů	1,00
Porovnání lokalit v obci	1,00
Porovnání velikosti pozemků	1,00
Vnitřní vybavení chatka	0,80
Nabídka a poptávka	1,00
Vlastnické vztahy	1,00
Technický stav	0,90
Právní závazky a břemena	1,00
Porovnání tržních období	1,10
Předpl. nad(pod) hodnocení u prvního podání ceny v real. kanceláři	0%

Přepočet na cenu srovnatelnou:

$(180\ 000 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,10) + 0\% = 142\ 560,00\ \text{Kč}$

Srovnávací cena č.2

142 560,00 Kč

F 3.c) Srovnatelná nemovitost č. 3

Další srovnání vychází ze zkušeností realitní kanceláře Reality Gaia působící na realitním trhu Města Hodonína min. 25 let.

Obec : Hodonín
Nemovitost: Zahrada s chatkou
Realizační cena: 120 000,-- Kč

Popis:

Srovnatelná nemovitost byla ve stejné lokalitě prodána v roce 2015. Výměra byla srovnatelná, chatka malá dřevěná, spíše jen na náradí. Zahrada taktéž s věcným břemenem.

Zdroj:Reality Gaia

Výpočet srovnatelné tržní hodnoty.

Velikost stavby	1,05
Porovnání výhodnosti sídelních útvarů	1,00
Porovnání lokalit v obci	1,00
Porovnání velikosti pozemků	1,00
Vnitřní vybavení chatka	1,00
Nabídka a poptávka	1,00
Vlastnické vztahy	1,00
Technický stav	1,10
Právní závazky a břemena	1,00
Porovnání tržních období	1,10
Předpl. nad(pod) hodnocení u prvního podání ceny v real. kanceláři	0%

Přepočítání na cenu srovnatelnou:

$(125\,000 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,10) + 0\% = 144\,375,00 \text{ Kč}$

Srovnávací cena č.3 **144 375,00 Kč**

Výpočet průměrné hodnoty stanovené porovnávacím způsobem

$(157\,683,62 + 142\,560,00 + 144\,375,00) / 3 = 444\,618,62 / 3 = 148\,206,21 \text{ Kč}$

Průměrná porovnávací cena (včetně pozemků) **148 206,21 Kč**

Rekapitulace pro stanovení obecné ceny:

(včetně pozemků)

1) Cena reprodukční – věcná	147 606,14 Kč
2) Cena administrativní (zjištěná)	115 776,55 Kč
3) Cena výnosová (neuvažuje se)	0,00 Kč
4) Cena porovnávací	148 206,21 Kč

Výpočet průměrné ceny:

$(147\,606,14 + 115\,776,55 + 148\,206,21) / 3 = 411\,588,90 / 3 = 137\,196,30 \text{ Kč}$

Dům, příslušenství a pozemky- průměr celkem: **137 196,30 Kč**

G) Stanovení obecné ceny

Vyjádření znalce k obecné ceně celého oceňovaného objektu

Slabé stránky oceňované nemovitosti: Malá rozloha, stísněnost mezi dalšími zahrádkami, ztráta soukromí. Nemožnost napojení na IS a hustý dopravní provoz na přilehlé komunikaci.

Silné stránky nemovitosti: Znamá a žádaná zahrádkářská kolonie, malá vzdálenost k okraji rozsáhlých lesů.

Porovnáním obecných (tržních) cen převáděných obdobných nemovitostí s přihlédnutím k objektivním rozdílům, silným a slabým stránkám nemovitosti, k dlouholetým zkušenostem s trhem nemovitostí a v neposlední řadě k přihlédnutí výpočtu ceny věcné a administrativní v dané lokalitě přikládám největší váhu ceně stanovené porovnáním, nejlépe vyjadřující stav trhu s nemovitostmi.

Při porovnání všech těchto ukazatelů

Předpokládanou tržní (obvyklou) cenu oceňované nemovitosti jako celku, tj. oplocené zahrádky s rozestavěnou dřevostavbou v k.ú. Hodonín ve stavu ke dni 31.10.2019.

stanovuji ve výši 135 000,00 Kč

H.) Rekapitulace obecných (tržních cen)

Zahrádka na p.č.2465/31 v k.ú. Hodonín 135 000,-- Kč

Obvyklá cena oceň. nem celkem: 135 000,00 Kč

Slovy: jednototřicetpěttisíc korunčeských

V Kyjově dne 6.11.2019

Znalecká doložka

Odborné vyjádření jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Brně , ze dne 25.6.1986, č.j. Spr. 2408/86

pro základní obor ekonomika, odvětví odhady a ceny nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví inženýrské stavby, stavby obytné a stavby zemědělské.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem
znaleckého deníku

2727

Znalečné a náhradu účtuji podle
Připojené likvidace na základě dokladů číslo

2019018

Otisk kulaté pečeti:

Podpis znalce: