

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 3741 - 31/2017

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI PRO ÚČELY DOBROVOLNÉ DRAŽBY

ve smyslu §2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

Byt č. 5 v obytném domě č.p.2954, včetně součástí, parc.č. st.2849 v k.ú. Hodonín

LV č. 12138 a 6073

obec: Hodonín

okr. Hodonín

Pozemek:

parc.č. **st.2849**

zastavěná plocha a nádvoří



Obvyklá cena:

1 370 000 Kč

VLASTNICTVÍ :

Vlastník nemovitosti: **Vít Jagoš, trvale bytem U Červených domků č.p.2954/4, 695 01 Hodonín**

Vlastnictví: Výlučné

ÚČEL POSUDKU:

Stanovení ceny obvyklé pro účely dobrovolné dražby dle zákona 26/2000 Sb.

OBJEDNATEL:

GAVLAS, spol.s r.o.,
Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha

ZHOTOVITEL:

ing. František Dobiáš
Perunská 46, 695 04 Hodonín

tel: 518120115

Datum místního šetření:

05.08.2017

Datum zpracování:

16.08.2017

Počet stran celkem: **14**

Počet vyhotovení: **2**

Počet příloh: **3**

Vyhotovení č.

2

OBSAH:

Nález

Posudek

- A) Výměry, hodnocení
- B) Výpočet ceny porovnávacím způsobem
- C) Výpočet ceny výnosovým způsobem
- D) Zjištění obvyklé ceny
- E) Rekapitulace

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění nemovitosti:

LV č.12138 a 6073 pro k.ú.Hodonín, obec: Hodonín, okr.Hodonín

Pozemek, parc.č.st.2849, jehož součástí je bytový dům č.p.2954

Pozemek:

č.parc.St.2849 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 300m²

Zjistí se

Obvyklá cena nemovitosti

podle stavu ke dni 5.8.2017.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Byt v obytném domě
Adresa předmětu ocenění: U Červených domků 2954/5, 695 01 Hodonín
LV: 12138 a 6073, Kraj: Jihomoravský, Okres: Hodonín, Obec: Hodonín
Katastrální území: Hodonín
Počet obyvatel: 24 796

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.8.2017 za přítomnosti p. Jagoše.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, pro LV č.12138 a 6073 v k.ú. Hodonín, ze dne 18.5.2017.
- zjištění na místě samém při prohlídce nemovitosti dne 5.8.2017.

Vlastnické a evidenční údaje

Doklad: LV č.12138 a 6073 k.ú. Hodonín,okr.Hodonín

Druh vlastnictví: Výhradní

Vlastník bytu: [REDAKCE] Vít Jagoš, U Červených domků 2954/4, 695 01 Hodonín

Jiná práva: Bez zápisu

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní. Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Dokumentace a skutečnost

K dispozici není výkresová ani jiná dokumentace, která by se týkala oceňované nemovitosti.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Celkový popis

Byt č. 5 v obytném domě č.p. 2954, ul. U Červených domků Hodonín

Poloha nemovitosti:

Obytný dům č.p. 2953, 2954, je situován do běžné obytné zástavby v Hodoníně na ulici U Červených domků, jako volně stojící. Dům je přístupný ze zpevněné, místní komunikace, která probíhá v souběhu se zástavbou a má dva samostatné vstupy v severozápadním průčelí, každý vstup s vlastním č.p. Pozemek v bezprostředním okolí domu, parc.č. 2058/34 a parc.č. 2058/35 - ostatní plocha, ostatní komunikace je ve vlastnictví Města Hodonín a užívá se jako přístup k domu a příjezdní veřejná komunikace a parkovací zpevněná plocha. V okolí je kromě obytné zástavby obchod, sportovní hala a další objekty občanské vybavenosti. Místní komunikace navazuje na průjezdní silnici (II/380) v ulici Brněnská asi po 600m. Vzdálenost domu od obchodně administrativního centra města je asi 2,7km. Dům je napojen na veřejné inženýrské sítě - vodovod, kanalizaci, plynovod, elektrorozvody a telekomunikační kabel.

Situování domu je z hlediska polohy příznivé, dům je situován v relativně klidné části, na okraji města. V sousedství je převážně obytná zástavba – vesměs bytové domy, nebo stavby občanské vybavenosti případně živnostenské provozovny jako např. obchody nebo lehké provozy bez vlivu na okolí.

Základní popis

Obytný dům má celkem čtyři podlaží, z toho jedno podlaží je technický suterén. Ve všech nadzemních podlažích od 1.N.P. nahoru jsou byty, v technickém podlaží (1.N.P.) jsou jednak společné sklepní místnosti a boxy, náležející k jednotlivým bytům a jednak společné technické prostory. Hlavní vstup do domu je v zadním průčelí a odtud po vnitřním schodišti do všech podlaží. Dům byl a uveden do trvalého užívání v roce 1959. Postaven je ve zděné technologii z keramických bloků, s železobetonovými, montovanými stropy. Střecha domu je plochá a živičnou krytinou. Schodiště je betonové s povrchem z litého teraca. Na domě byla provedena nová živičná krytina (2006), zateplená fasáda, včetně silikátového povrchu a realizována výměna oken za plastová, s výjimkou posuzovaného bytu (2014) a současně byly upraveny i společné prostory domu. Dům je napojen na veřejné inž. sítě a jsou realizovány rozvody elektro, vody, plynu a kanalizace. Vytápění jednotlivých bytů je samostatné, etážové.

K domu náleží pozemek parc.č. St 2849, zastavěný blokem obytného domu. Pozemek je v podílovém vlastnictví vlastníků jednotlivých bytů. Příslušenství k domu, tj. stavby nebo venkovní úpravy, nebylo zjištěno.

Popis bytové jednotky

Byt č. 5 v obytném domě č.p. 2954 na ul. U Červených domků se nachází ve 3. NP. Dispozice bytu je 3+1. Vstup je ze společného vstupního a schodišťového prostoru do bytové chodby a odtud do obývacího pokoje, kuchyně, dalších obytných pokojů a příslušenství. Vytápění bytu je ústřední, etážové plynovým kotlem, umístěným v koupelně. Otopná tělesa jsou zčásti desková a zčásti plechová, článková. Koupelna je vybavena umývadlem a sprchou. Splachovací klozet je v samostatné místnosti. Stěny v hygienických místnostech a za kuchyňskou linkou jsou opatřeny keramickými obklady. Kuchyně bude vybavena kuchyňskou linkou s dřezem, s teplou i studenou vodou a plynovým sporákem bez odsavače a dalšími spotřebiči. Byt má balkón, na který je vstup z obývacího pokoje. K bytu náleží dva uzamykatelné sklepní místnosti v technickém podlaží.

Podlahy v obytných místnostech jsou převážně plovoucí, lamelové, v jednom pokoji vlysové, v hygienických místnostech a v komoře je keramická dlažba. Dveře jsou dřevěné dýhované, plné do ocelových nebo obložkových zárubní, okna jsou dřevěná, zdvojená. Byt je bez viditelných závad. Vybavení bytu představuje standard, v porovnání s obdobnými byty v této lokalitě.

Dispoziční řešení

Byt má tři obytné pokoje, kuchyni, s jídelním prostorem a příslušenství. Obytné pokoje i kuchyně jsou přístupné z chodby, jeden pokoj je přístupný přes obývací pokoj. Příslušenstvím bytu je chodba, koupelna, WC a balkón. V technickém suterénu jsou dvě sklepní místnosti, z nichž jedna nemá okno (přímé osvětlení a větrání).

Popis technického stavu stavby

Byt není cca 2 roky průběžně užíván a jeho údržba je jen na nezbytné úrovni. Zjevné závady nebyly při zběžné prohlídce zjištěny. Funkčnost zařizovacích předmětů a rozvodů zdravotnické nebyla zjišťována.

POSUDEK

A) Výměry, hodnocení

1. Byt č. 5 v obytném domě č.p. 2954

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Hodonín
Stáří stavby:	58 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 014

Podlahové plochy bytu

Chodba:	$(0,92 \cdot 0,78 + 1,17 \cdot 2,03)$	*	1,00 =	3,09 m ²
Koupelna:	$(1,91 \cdot 1,69)$	*	1,00 =	3,23 m ²
WC:	$(0,77 \cdot 1,04)$	*	1,00 =	0,80 m ²
Kuchyně:	$(4,17 \cdot 2,12)$	*	1,00 =	8,84 m ²
Pokoj:	$(4,15 \cdot 2,00)$	*	1,00 =	8,30 m ²
Obývací pokoj:	$(4,12 \cdot 4,27)$	*	1,00 =	17,59 m ²
Pokoj:	$(4,13 \cdot 3,40)$	*	1,00 =	14,04 m ²
Balkón:	$(2,07 \cdot 0,88)$	*	0,50 =	0,91 m ²
Sklep 1:	$(1,77 \cdot 2,72)$	*	0,50 =	2,41 m ²
Sklep 2:	$(2,97 \cdot 2,0)$	*	0,50 =	2,97 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:				62,54 m ²

B) Výpočet ceny porovnávacím způsobem

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

PRAMEN ZJIŠTĚNÍ POROVNATELNÝCH NEMOVITOSTÍ:

Vlastní databáze nabídek prodeje nebo realizovaných prodeje nemovitostí, vytvořená systematickým shromažďováním a tříděním nabídek na internetových stránkách renomovaných realitních kanceláří nebo na serverech nemovitostí (např. www.reality.cz, www.sreality.cz, www.ceska-reality.cz a dalších) a uskutečněných prodeje. Uvedené nemovitosti k porovnávání jsou reálně nabízené ke dni aktualizace nebo byl realizován jejich prodej a datum uskutečnění prodeje nebyl dříve než před jedním rokem od aktualizace. Ceny porovnávaných nemovitostí jsou v době prodeje nebo v období aktualizace, lokalizace těchto nemovitostí je v obci nebo nejbližším možném okolí.

CHARAKTERISTIKA OBCE:

Aktualizace: srpen 17

Bývalé okresní město Jihomoravského kraje Hodonín leží v úrodném Dolnomoravském úvalu s nadmořskou výškou 170 m n. m. a průměrnou roční teplotou 9,5°C, která je nejvyšší v celé České republice. Město je průmyslovým a obchodním centrem Slovákka.

Hodonín bývá přiřazován k nejstarším městům Českého státu vůbec. Severní Ferdinandova dráha, první parostrojní železnice na evropském kontinentě otevřená v roce 1841, byla základním předpokladem pro průmyslový rozvoj města. Cukrovary, strojírný, cihelny ale hlavně tabáková továrna těžily z bezprostřední blízkosti železnice a předurčily Hodonín za jedno z velkých průmyslových center jižní Moravy. Počet obyvatel: 28431.

V blízkosti centra prameni minerální vody s velkým množstvím jódu, kterými jsou léčeny v Lázních Hodonín.

rozloha: 6305 ha Průměrný věk: 35,3 Pošta: Ano Škola: Ano Zdravotnické zařízení: Ano Policie: Ano Kanalizace (ČOV): Ano Vodovod: Ano Plynofikace: Ano. V centru města velké stavební změny, které by měly přispívat postupně i ke zlepšení rozvoji trhu s nemovitostmi. Vytvořena pěší zóna a mnoho nově vznikajících provozních prostor. Trh s nemovitostmi zaznamenává postupný nárůst poptávky v této lokalitě. V centru města a nejbližším okolí se zvyšuje počet převodů rodinných domů a bytů. V oblasti služeb a rozvoji malých firem s administrativním zaměřením je zaznamenán nárůst. Projevuje se spíše převaha nabídky.

PŘEHLED POROVNÁVANÝCH NEMOVITOSTÍ:

- 

Byt 3+1 v osobním vlastnictví v klidné části města Hodonín - Bažantnice. Při vstupu do bytu se nachází koupelna a samostatné wc, kuchyně, obývací pokoj s balkónem, ze kterého se dále dostaneme do ložnice a samostatného pokoje. Podrobněji znázorněno v přiloženém půdoryse. Byt je ve velmi dobrém stavu, součástí prodeje je samozřejmě kuchyňská linka s myčkou, zabudovaná klimatizace v obývacím pokoji a vestavěné skříně. Jako úložné prostory dále využijete 3 sklepy, které patří k bytové jednotce. Koupelna s WC po rekonstrukci, v koupelně nový plynový kotel. V kuchyni nové rozvody elektřiny, podlahy - chodba, koupelna, wc a kuchyně jsou dlažba, pokoje kombinace parkety a plovoucí podlahy. Okolí domu klidné, v blízkosti obchod, škola, dětské hřiště. Podlaží: 3. podlaží z celkem 3 Užitná plocha: 68 m².
- 

Byt po celkové rekonstrukci v Hodoníně-Bažantnici. Byt o velikosti 3+1 po celkové a vkusné rekonstrukci. Byt se nachází v cihlovém domě bet výtahu, klidném a pěkném prostředí lokality Bažantnice v Hodoníně. Bytový dům je po revitalizaci (fasáda, stupačky, vchodové dveře, zvonky, schránky, střeš a pod.) Rekonstrukce proběhla v r. 2015. Dispozice: vstupní chodba, koupelna s vanou, samostatné WC, samostatná kuchyně, obývací pokoj s francouzským oknem a vstupem na lodžii, ložnice a dětský pokoj. V bytě zůstává kuch. linka, vestavěná skříň na chodbě, volný dle dohody. Byt má vlastní kotel a tedy i vlastní vytápění! K bytu patří dva sklepy v suterénu domu. Užitná plocha: 67 m² Balkón: 6 m² Sklepy: 4 m².

3.  Byt s dispozicí 3+1 a rozloze 73 m² v přízemí panelového domu na ulici Družstevní v obci Hodonín. Byt je velice dobře dispozičně řešený a slunný. Z předsíně je vstup do kuchyně, průchozího obývacího pokoje, koupelny a samostatného WC. Druhé dveře z obývacího pokoje směřují do menší místnosti, kterou je možné využít ideálně jako šatní prostor. Z tohoto prostoru vedou dveře do obou neprůchozích pokojů. Byt je v původním avšak velice dobrém a udržovaném stavu. Kromě kuchyně, toalety, WC a předsíně se v celém bytě nachází parkety. Některé části nábytku je možné ponechat po domluvě. K bytu náleží sklep a malá spiž. Ze společných prostorů je možné využívat kolárnu, kočárkárnu a sušárnu. Panelový dům je po celkové revitalizaci – nová střecha, zateplení a plastová okna, což značně snižuje měsíční náklady. PENB je nahrazen vyúčtováním za uplynulé 3 roky. Byt se nachází ve velice příjemné lokalitě s veškerou občanskou vybaveností. Na pár kroků od bytu je menší nákupní centrum, mateřská škola, banka, několik restaurací, pošta či poliklinika. Dobrá dostupnost na MHD (3 min.), 800 m od autobusového a vlakového nádraží a do přírody - lesa a zookoutku (5 min). Parkování před domem je bezproblémové. Užitná plocha: 73 m².

1.  Byt 3+1. Prodej cihlového bytu v osobním vlastnictví 3+1 s balkonem v klidné části centra města Hodonín. Byt se nachází v 1.NP ze 4 NP cihlového bytového domu s výtahem a vlastní kotelnou pro 24 bytů. Bytový dům prošel částečnou revitalizací: nová střecha, balkony, výtah, plastová okna, nová kanalizace a nové rozvody vody. Bytový dům je ve výborném stavu a ve velmi žádané lokalitě. Byt je určený k modernizaci. Je velmi dobře dispozičně řešený - prostorná chodba s vestavěnou šatní skříní, samostatné vstupy do tří místností, kuchyňský kout s jídelnou a vstupem na balkon, samostatná zděná koupelna a samostatné WC s umyvadlem a úložným prostorem. K bytu patří sklepní místnost. Cihlová, Stav objektu: Velmi dobrý, Vlastnictví: Osobní, Podlaží: 1. podlaží z celkem 4, Užitná plocha: 83 m², Balkon: 1, Sklep: 1, Parkování: 1, Voda: Dálkový vodovod, Topení: Ústřední plynové, Plyn: Plynovod, Odpad: Veřejná kanalizace, Telekomunikace: Internet, Satelit, Elektřina: 230V Energetická náročnost budovy: Třída E - Nehospodárná.

Započítatelná plocha bytu: 63 m²

ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTI POROVNÁNÍM:

Porovnávaná nemovitost		Cena před a po redukcí na pramen ceny	Koef. redukce	Porovnání cen ve vztahu k oceňované nemovitosti:						Index odlišnosti	Cena porovnávaná
				K ₁ vliv velikosti bytu	K ₂ vliv polohy domu	K ₃ vliv příslušenství	K ₄ vliv pozemku	K ₅ stav vybavení bytu	K ₆ stavebně technický stav		
1.	Byt 3+1 v Hodoníně	1 800 000 Kč	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,84	1 359 707 Kč
		1 620 000 Kč		Větší	Obdobné	Obdobné	Obdobné	Lepší	Lepší	Lepší	
2.	Byt 3+1 v Hodoníně	1 890 000 Kč	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,85	1 443 043 Kč
		1 701 000 Kč		Větší	Obdobné	Obdobné	Obdobné	Lepší	Lepší	Lepší	
3.	Byt 3+1 v Hodoníně	1 350 000 Kč	0,90	0,86	1,10	1,00	1,00	1,10	1,05	1,09	1 327 545 Kč
		1 215 000 Kč		Větší	Horší	Obdobné	Obdobné	Horší	Horší	Horší	
4.	Byt 3+1 v Hodoníně	1 530 000 Kč	1,00	0,76	1,10	1,00	1,00	1,05	1,05	0,92	1 410 186 Kč
		1 530 000 Kč		Větší	Horší	Obdobné	Obdobné	Horší	Horší	Lepší	
Má-li koef. redukce hodnotu 1, jedná se o uskutečněný prodej.				Maximální porovnávaná cena:						1 443 043 Kč	
				Minimální porovnávaná cena:						1 327 545 Kč	
				Odchylka od průměru:						0,15	
				Porovnávací hodnota celkem:						1 367 796 Kč	

Má-li koef. redukce hodnotu 1, jedná se o uskutečněný prodej.

Cena nemovitosti, zjištěná porovnávacím způsobem činí:

1 370 000 Kč

C) Výpočet ceny výnosovým způsobem

Byt č.5 v obytném domě č.p. 2954

k.ú. Hodonín

LV č.12138 a 6073

I) STAVBY

Hlavní stavby:

Byt v obytném domě č.p. 2954

Užitná plocha

63 m²

Vedlejší stavby a venkovní úpravy :

0 m²

Užitná plocha celkem:

63 m²

II) POZEMKY A POROSTY:

Zastavěná plocha a nádvoří parc. č.St. 2849

o výměře

300 m²

Výměra pozemku celkem:

300 m²

podíl na společných částech domu a pozemku:

675 / 7944

III) PODLAHOVÉ PLOCHY STAVEB PODLE ÚČELU VYUŽITÍ:

Prostory účelně využitelné pro bydlení	63 m ²	x	1,00	=	63 m ²
jako garážování	0 m ²	x	1,00	=	0 m ²
pro jiné účely	0 m ²	x	1,00	=	0 m ²

Užitné plochy celkem:

63 m²

IV) ANALÝZA HRUBÝCH PŘÍJMŮ Z PRONÁJMŮ BYTŮ:

Porovnání údajů:

Zdroj informace - souhrnný názor na výši pronájmu v posuzované lokalitě.	Průměrná výše pronájmu (Kč/m ² /rok) pro druh využití:				
	bydlení			garážování	jiné účely
1. Realitní kancelář Hodonín	1600	0	0	0	0
2. Realitní kancelář Kyjov	1550	0	0	0	0
3. Realitní kancelář Veselí n.M.	1500	0	0	0	0
4. Zjištěné nájemné v místě nebo okolí (dle údajů v místě):	nezjištěno	0	0	0	0
5. Nájemné dle názoru znalce (dle vlastní databáze nájmu):	1500	0	0	0	0
Průměrná základní hodnota nájmu (Kč/m ² /rok):	1 540	0	0	0	0

Redukce hrubých příjmů dle jejich způsobilosti k pronájmu:

Druh využití:	Přehled ploch k pronájmu:			Průměrná výše nájmu Kč/m ² /rok	Snížení v %	Základní roční výše nájmu
	plochy vhodné k pronájmu	plochy podm. vhodné k pronájmu	plochy nevhodné k pronájmu			
bydlení	63	0	0	1 540	0%	97 020 Kč
garážování	0	0	0	0	0%	0 Kč
jiné účely	0	0	0	0	0%	0 Kč
Užitná plocha celkem:	63	0	0	Celkem:		97 020 Kč

Využitelná plocha staveb celkem : 63 m²

Průměrné nájemné na 1m² využitelné plochy: 1 540 Kč/m²/rok

z toho na bydlení: 1 540 Kč/m²/rok

Úprava základní výše nájemného v lokalitě dle místních podmínek:

		Index			Index
a) Vliv opotřebení	bez vlivu	1,00	d) Vliv polohy	bez vlivu	1,00
b) Vliv vybavení	bez vlivu	1,00	e) Využitelnost		0,95
c) Vliv závad a rizik	bez vlivu	1,00	f) Vliv zvláštních podmínek	bez vlivu	1,00
		Celkový index:	0,95	snižující	

Dodatelná výše nájemného : **1 460 Kč/m²/rok**

Údaje časové a opotřebení: Stáří stavby: 58 roků Doba dalšího trvání: 62 roků
Předpokládaná životnost: 120 roků Úroková míra pro amortizaci: 3,0%
Předpokládaná ekonomická životnost: 30 roků

Úroková míra pro výpočet výnosové hodnoty: 7,7%

Opotřebení: 48,3%

Výchozí cena pro stanovení amortizace a nákladů C: 0 Kč

Výdaje (roční): Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů: ano - výpočet věčnou rentou

Daň z nemovitosti (odhad):	700 Kč
Pojištění:	1 500 Kč
Oprava a údržba:	1 200 Kč
Správa nemovitosti:	750 Kč
Amortizace, kapitalizovaná na zbytkovou životnost: $A = (C \times i_A) / ((1 + i_A)^T - 1) =$	0 Kč
Nájemné z pozemku:	0 Kč
Výdaje celkem:	4 150 Kč

tj. 5%

Roční nájemné celkem: VN = 91 980 ,- Kč/rok

Míra kapitalizace: a) základní: $r_1 = 2,2\%$ b) odhad budoucí inflace: $r_2 = 2,5\%$ c) rizika: $r_3 = 3,0\%$ d) vliv životnosti: $r_4 = 0,0\%$

$$r = r_1 + r_2 + r_3 + r_4 = 7,7\%$$

Hodnota staveb, zjištěná výnosovým způsobem: **1 140 649 Kč****Výnosová hodnota nemovitosti celkem: 1 140 600 Kč**

D) Zjištění obvyklé ceny

Byt č.5 v obytném domě č.p. 2954

k.ú. **Hodonín**

LV č.12138 a 6073

I) ADMINISTRATIVNÍ CENA NEMOVITOSTI:

Administrativní cena nemovitosti není zjišťována.

II) REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT NEMOVITOSTI:

Výnosová hodnota	1 140 600 Kč
Cena dle platných cenových předpisů:	není zjišťována
Porovnávací cena:	1 370 000 Kč

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI:

$C_{opt.} =$

1 370 000 Kč

III) REDUKCE CENY, VZHEDEM K MIMOŘÁDNÝM MOŽNÝM VLIVŮM NA USKUTEČNĚNÍ PRODEJE:

1) Vlivy užívání nemovitosti	bez vlivu	Hodnocení:	1,00
2) Vlivy vlastnických a sousedských vztahů			
	bez vlivu	Hodnocení:	1,00
3) Jiné vlivy	bez vlivu	Hodnocení:	1,00
Index vyjadřující možné vlivy na uskutečnění prodeje nemovitosti v místě a čase:			$i_s = 1,00$

Výsledná cena ($C_{opt.} \times i_s$) :

1 370 000 Kč

Obvyklá cena:

1 370 000 Kč

IV) KOMENTÁŘ KE STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:

Byt je umístěn v obytném domě, na kterém byla v roce 2014 provedena revitalizace, spočívající v zateplení stěn, provedení finální silikátové úpravy povrchů, výměny oken a úpravy společných prostor domu. Nachází se ve 3.NP obytného domu, v obytné zóně, s příjezdem po místní komunikaci. Tato komunikace navazuje asi po 600m na průjezdní, výpadevou vozovku, která je jedním z hlavních dopravních průtahů městem. Vzdálenost od administrativního centra města je asi 2,7km. Byty jsou v této lokalitě průměrně žádané. Výhodou jsou parkovací plochy před domem a okolní zeleň. Byt je standardně vybaven. Obsahuje koupelnu a WC, kuchyni a tři pokoje, z nichž jeden je propojen s balkónem. Pozemek, náležející k bytu, resp. jeho poměrná část je stejného vlastníka. Ceny porovnatelných bytů se v dané lokalitě pohybují v rozmezí od 1,35mil. Kč do 1,89mil. Kč. S ohledem na dispoziční uspořádání bytu, výměru a vybavení zvažují obvyklou cenu bytu, v úrovni při dolní hranici zjištěného cenového rozpětí v místě. Obvyklá cena bytu a přísl. ve stavu ke dni prohlídky je ovlivněna stavem, kdy byt nebyl v průběhu posledních dvou let užíván ani řádně udržován.

Silné stránky:

Dobrá poloha domu. Klidová zóna.

Tradiční způsob výstavby.

Blízkost obchodů, parků a sportovišť

Hlavní průtah městem do 600m.

Garážové stání přímo u domu.

Slabé stránky:

Docházková vzdálenost do centra města.

Zanedbaná údržba bytu.

E) REKAPITULACE

PŘEHLED OCENĚNÍ NEMOVITOSTI:

Byt č.5 v obytném domě č.p. 2954	k.ú. Hodonín	LV č.12138 a 6073
parc. č.St. 2849 Zastavěná plocha a nádvoří		

Obvyklá cena nemovitosti:

1 370 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřístasedmdesáttisíc Kč

Obvyklá cena práv, spojených s nemovitostí nebo závad, váznoucích na nemovitosti :

Závady váznoucí na nemovitosti (věcná břemena), které by určoval zvláštní předpis, a které by pro svůj charakter z hlediska celospolečenských zájmů měly být nadále zajištěny, nebyly zjištěny.

Nebylo zjištěno žádné další právo, odpovídající věcnému břemenu, ani jiné právo, např. nájemní, které by se vztahovalo na oceňovanou nemovitost, evidované v Katastru nemovitostí přísl. Katastrálního úřadu.

Jiné závazky a práce, váznoucí na nemovitosti nebyly zjištěny.

ing. František Dobiáš

Perunská 46

695 04 Hodonín

V Hodoníně: 16.08.2017

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 4. 10. 1983, čj. ZT 1340/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3741 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. -31/2017

ing. František Dobiáš

Perunská 46

695 04 Hodonín

V Hodoníně: 16.08.2017

Přílohy:

Příloha č. 1 - Fotodokumentace

1 strana

Příloha č. 2 - Výpis z KN

1 strana

Příloha č. 3 - Situace

1 strana

Příloha č. 1

ke znaleckému posudku č. 3741-31/2017

FOTODOKUMENTACE:



Snímek č. 1: Kuchyně



Snímek č. 2: Koupelna



Snímek č. 3: Obývací pokoj