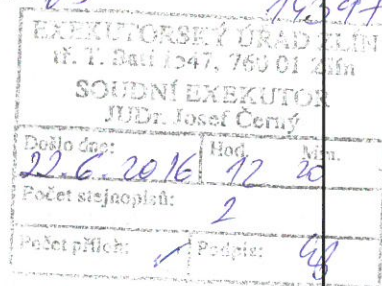


Znalecký posudek o odhadu tržní ceny nemovitosti

číslo 2359-64/2016

Odhadce: Ing. Jaroslav Mlčoch Kvítková 4323, 760 01 Zlín, 603 207 393, posudkyjmlcoch@seznam.cz
 Datum objednání: 4.5.2016 Datum místního šetření: 9.6.2016
 Místní šetření proběhlo za účasti: pana Jaroslava Vrubela
 Datum převzetí kompletních podkladů: 4.5.2016
 Vlastník stavby: SJM, Vrubel Jaroslav a Vrubelová Marcela Mgr., spoluvlastnický podíl: 1 / 1
 Jaroslav Vrubel, Komárov 139, 76361 Komárov
 Mgr. Marcela Vrubelová, Komárov 139, 76361 Komárov
 Vlastník pozemku: SJM, Vrubel Jaroslav a Vrubelová Marcela Mgr., spoluvlastnický podíl: 1 / 1
 Jaroslav Vrubel, Komárov 139, 76361 Komárov
 Mgr. Marcela Vrubelová, Komárov 139, 76361 Komárov
 Jaroslav Vrubel, Komárov 139, 76361 Komárov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
 Klient: Exekutorský úřad Zlín, JUDr. Josef Černý, Třída Tomáše Bati 1547, 760 01 Zlín, 577 220 745,



Základní údaje

Název nemovitosti: Rodinný dům č.p. 139 s příslušenstvím.
 Adresa nemovitosti: bez označení 139 / 139, 76361 Komárov
 Předmět ocenění: Rodinný dům - bez nebytových prostor, č.p. 139 součást pozemku p.č. 428/2 včetně pozemků p.č. 428/1, 428/2, 1928, 1928 a ostatní stavba dřevěný sklad v k.ú. Komárov u Napajedel.
 Účel ocenění: Odhad ceny obvyklé (tržní, obecné)

Katastrální údaje

Kraj:	Zlínský	Okres:	Zlín
Obec:	Komárov	Katastrální území:	Komárov u Napajedel
Ulice:	bez označení	Číslo popisné/orientační	139/139
List vlastnictví č.:	427, 609	Parcelní čísla pozemků:	428/1, 428/2, 1928, 1928

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad ceny obvyklé (tržní, obecné) (ocenění stávajícího stavu)

Rizika

- + Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- + Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- + Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1
- + Bez reálných břemen a služebností
- Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
- Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
- + Nemovitost není pronajímána
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 2961

Současný stav

OBVYKLÁ CENA

1 900 000 Kč

JEDNOTKOVÁ CENA

16 212 Kč/m²

Počet stran: 36 stran

Počet příloh:

27

Ve Zlíně, dne 17.6.2016



Ing. Jaroslav Mlčoch

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Obec Komárov je zemědělsko-průmyslovou obcí a má 337 obyvatel, okres Zlín.

Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Komárov u Napajedla, v okrajové části obce, při hlavní komunikaci nalevo při příjezdu do obce od obce Pohořelice.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 428/1 (zahrada), p.č. 428/2 (zast.plocha), součástí je stavba : Komárov, č.p. 139, rodinný dům, stavba stojí na pozemku : p.č. 428/2, v jednotném funkčním celku s RD.

Dále je předmětem pozemek p.č. 1928 (zahrada), který se nachází nalevo od oceňovaných nemovitostí.

Nejbližší správní centrum je město Napajedla, od kterého je nemovitost vzdálena cca 5,50 km. Obec Komárov leží při komunikaci, která spojuje město Napajedla s obcí Topolná. V místě není městská hromadná doprava, ve vzdálenosti cca 180 m, je zastávka autobusu ČSAD. Nejbližší železniční stanice je ve vzdálenosti cca 7,0 km, zastávka Napajedla. RD je umístěn v okrajové části obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné řadové a volně stojící domy. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu dobrou, protože RD se nachází ve vyhledávané obci Komárov, v místě je dobrá zainvestovanost inž. sítěmi, je zde omezená občanská vybavenost obce. Pro obec byl schválen územní plán v 10/2011. Podle schváleného územního plánu se pozemek nachází v současně zastavěném území obce, které je tvořeno jedním nebo více oddělenými zastavěnými územími. To je v územním plánu rozlišeno plochami se zástavbou rodinných domů.

Tato část obce Komárov se nachází ve zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o volně stojící, zděný, částečně podsklepený, jednopodlažní objekt s využitým podkrovím, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou. Jde o rodinný dům s využitím k bydlení. Dispozičně stavba obsahuje bytovou jednotku 4+1 s příslušenstvím. Stavba je užívána od roku 2007, jde prakticky o novostavbu. Příslušenství tvoří vedlejší stavba, venkovní úpravy a dva pozemky větší výměry.

Dále je předmětem ocenění pozemek 1928 (zahrada), který se nachází nalevo od oceňovaných nemovitostí. Územní plán obce Komárov zahrnuje část tohoto pozemku o výměře cca 210 m² pro budoucí výstavbu RD. Zbývající část pozemku tvoří zahradu.

Technický popis oceňované nemovitosti

Stavba dokončena v r. 2007

Dílčí rekonstrukce v r.

Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: výborně udržovaná

Energetický průkaz stavby: Není

Rekonstrukce stavby: ☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiéry

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.): ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon

Přístupová komu.: ☒ zpevněná ☐ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 2961

Využití: ☒ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání ☐ bydl. a podnik. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky

☐ zajištěn věcným břemenem

☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům

☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
2961	ostatní plocha - silnice	Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín, Ředitelství silnic Zlínského kraje, příspěvková organizace, K Majáku 5001, 76001 Zlín

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

☒ Nemovitost není pronajímána / propachtována

☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nemovitosti ke dni ocenění nejsou pronajímány.

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovitosti

bez rizika

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost: ☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: ☐ doporučuji ☒ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovitosti

bez rizika

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 427 a 609, k.ú. Komárov u Napajedel, vážne rozsáhlé stávající omezení vlastnického práva. Tato omezení nejsou v odhadu ceny obvyklé zohledněna.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Popis ostatních rizik

bez rizika

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 427

Kraj: CZ072 Zlínský Okres: CZ0724 Zlín
Obec: 549436 Komárov Katastrální území: 668711 Komárov u Napajedel
Ulice: bez označení č.o.: 139

Vlastníci

SJM	Vrubel Jaroslav a Vrubelová Marcela Mgr.	Podíl
	Jaroslav Vrubel	1 / 1
	Mgr. Marcela Vrubelová	Komárov 139, 76361 Komárov
		Komárov 139, 76361 Komárov

Stavby

část obce Komárov Rodinný dům č.p. 139 na pozemku p.č. 428/2 ANO stavba je součástí pozemku

Pozemky

428/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 060 m ²	zahrada
428/2	Pozemková parcela	Parcela KN	77 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

LIST VLASTNICTVÍ číslo 609

Kraj: CZ072 Zlínský Okres: CZ0724 Zlín
Obec: 549436 Komárov Katastrální území: 668711 Komárov u Napajedel
Ulice: bez označení č.o.: 139

Vlastníci

FO	RČ: 620611/0218	Jaroslav Vrubel	Podíl
			1 / 1
		Komárov 139, 76361 Komárov	

Pozemky

Výpočet věcné hodnoty staveb

Jedná se o volně stojící, zděný, částečně podsklepený, jednopodlažní objekt s využitým podkrovím, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou, o bytové jednotce dispozice 4+1 se soc. zařízením :

Dispozičně stavba obsahuje :

1.PP - garáž

1.NP - vstupní terasa, zádveří, koupelna s WC, kuchyně s jídelnou, pokoj se schodištěm, ložnice, komora

Podkroví - chodba se schodištěm, pokoj, pokoj, koupelna s WC

Technický stav a opotřebení :

Stavba je užívána od roku 2007. Současný technický stav je velmi dobrý. Při stáří 9 let, je předpoklad další životnosti 91 let.

Výpočet opotřebení je lineární.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.PP	28,37 m ²	0,00 m ²
1.NP	77,37 m ²	65,95 m ²
podkroví	60,76 m ²	51,25 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP	garáž	15,66 m ²	0,00	0,00 m ²
1.PP - celkem		15,66 m ²		0,00 m ²
1.NP	zádveří	4,70 m ²	1,00	4,70 m ²
	koupelna, WC	5,30 m ²	1,00	5,30 m ²
	kuchyně, jídelna	14,45 m ²	1,00	14,45 m ²
	pokoj se schodištěm	25,40 m ²	1,00	25,40 m ²
	ložnice	13,25 m ²	1,00	13,25 m ²
	komora	2,85 m ²	1,00	2,85 m ²
1.NP - celkem		65,95 m ²		65,95 m ²
podkroví	chodba se schodištěm	11,65 m ²	1,00	11,65 m ²
	pokoj	16,50 m ²	1,00	16,50 m ²
	pokoj	17,80 m ²	1,00	17,80 m ²
	koupelna s WC	5,30 m ²	1,00	5,30 m ²
podkroví - celkem		51,25 m ²		51,25 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.PP	$(4,65 \times 6,1) \times (2,65)$	= 75,17 m ³
1.NP	$(9,80 \times 6,20 + 3,65 \times 4,55) \times (2,85)$	= 220,50 m ³
podkroví+zastřešení	$(9,80 \times 6,20) \times (1,30 + 2,60/2) + (3,65 \times 4,55 \times 1,30/2)$	= 168,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 464,44 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	žb. monolitické s vodorovnou a svislou hydroizolací
Zdivo	plynosilikátové tvárnice tl. 25 cm
Stropy	železobetonové monolitické
Střecha	sedlová a pultová střecha
Krytina	pálená glazovaná taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - žlaby, svody a parapety
Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
Fasádní omítky	EPS tl. 7 - 10 cm + stěrková omítka

Vnější obklady	sokl - keramické obklady
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady - kuchyně, koupelen a WC
Schody	ocelové schodnicové s dřevým obkladem stupňů
Dveře	hladké plné a prosklené dveře
Okna	plastová s izolačním sklem a sřešní okna Velux
Podlahy obytných místností	plovoucí a kobercové
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, plovoucí
Vytápění	elektrické přímotopy a krbová vložka
Elektroinstalace	světelná a motorová
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	plastové trubky, teplá a studená voda
Zdroj teplé vody	elektrický bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	plastové potrubí - kuchyně, koupelen a WC
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sklokeramická deska, horkovzdušná truba, myčka nádobí a lednice s mrazákem
Vnitřní vybavení	sprchový kout, WC, umyvadlo; vana, umyvadlo, WC
Záchod	závěsný Geberit - 2x
Ostatní	STA a PC rozvody

Zastavěná plocha	[m ²]	77
Obestavěný prostor	[m ³]	464,44
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 870
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 261 801
Stáří	roků	9
Další životnost	roků	91
Opotřebení	%	9,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 058 239

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
dřevěný sklad	ve vrchní části pozemku je provedena dřevěná, jednopodlažní, nepodsklepená stavba, zastřešená sedlovou střechou s taškovou krytinou. Dispozičně stavba obsahuje sklad. Stavba není zakreslena do KM. Technický stav je průměrný.	428/2	75,00 m ³	1 500 Kč/m ³	112 500 Kč	60 %	45 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							45 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č. 428/1 (zahrada), p.č. 428/2 (zast.plocha), tvořící ucelený funkční celek s RD č.p. 139. Dále je předmětem ocenění pozemek 1928 (zahrada), který se nachází nalevo od oceňovaných nemovitostí. Územní plán obce Komárov zahrnuje část tohoto pozemku o výměře cca 210 m² pro budoucí výstavbu RD. Zbývající část pozemku tvoří zahradu. Pozemky jsou svažité se západní orientací, přístupné z místní zpevněné komunikace. Z inž. sítí je v místě vodovod a elektrorozvod. V místě je možné napojení na plynovod, který je v hranici pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	428/1	1 060	250	1 / 1	265 000
zastavěná plocha a nádvoří	428/2	77	350	1 / 1	26 950
zahrada	1928	210	500	1 / 1	105 000
	1928	236	250	1 / 1	59 000
Celková výměra pozemků:		1 583	Hodnota pozemků celkem:		455 950

Výpočet porovnávací hodnoty

Pro stanovení ceny obvyklé vycházím z nabídek alespoň trochu podobných RD v nejbližším okolí. Jedná se o rodinné domy jedno bytové s velmi dobrým technickým stavem, umístěné v okolí do 5-ti km.

Nabídkové ceny se pohybují v rozmezí 2,0 - 2,60 mil. Kč. Tyto ceny musí být redukovány vahou min. 0,90, aby bylo docíleno možné ceny obvyklé.

Cena je ovlivněna následujícími faktory - umístěním nemovitosti, technickým stavem objektu, dispoziční rozlehlostí a velikostí podlahové plochy, výměrou pozemků a popř. kvalitou příslušenství.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Oceňovaná nemovitost							
obec Komárov, okres Zlín, okrajová část obce	117,20	1 583	4+1				
zděný, volně stojící, částečně podsklepený, jednopodlažní objekt s využitým podkrovím, zastřešený sedlovou a pultovou střechou s taškovou krytinou							
Srovnávané nemovitosti							
obec Kudlovice, okres Uherské Hradiště	150,00	649	4+2	2 099 000	13 993	1,04	14 546
RD Kudlovice, vnitřní řadový, nepodsklepený, zděný, jednopodlažní RD, zastřešený sedlovou střechou bez využití podkroví, dispozice 4+2, stáří 65 let, generální rekonstrukce v roce 2006, pozemky o výměře 649 m ² , vedlejší stavba.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena v 06/2016 - M & M reality holding, Praha - koeficient 0,90; Lokalita - obec Kudlovice, okres Uherské Hradiště - koeficient 1,00; Velikost objektu - 4+2 - 150 m ² - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - zděný RD / standartní provedení - koeficient 1,00; Celkový stav - dobrý technický stav - koeficient 1,05; Vliv pozemku - malá výměra pozemků - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - RD s dobrým technickým stavem - koeficient 1,00;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : RD podobný co do dispozice, podlahové plochy, horšího technického stavu, menší výměry pozemků, lepší umístění							
obec Traplice, okres Uherské Hradiště	144,00	247	3+1	2 600 000	18 056	0,99	17 875
RD Traplice, volně stojící, podsklepený, zděný, jednopodlažní RD, zastřešený sedlovou střechou s využitým podkrovím, dispozice 3+1, stáří 40 let, stavba z roku 1976, generální rekonstrukce v roce 2011, pozemky o výměře 278 m ² .							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena v 06/2016 - RE/MAX Plus, Uherské Hradiště - koeficient 0,90; Lokalita - obec Traplice, okres Uherské Hradiště - koeficient 1,00; Velikost objektu - 3+1 - 144 m ² - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - zděný RD / standartní provedení - koeficient 1,00; Celkový stav - velmi dobrý technický stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - malá výměra pozemků - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - RD s velmi dobrým technickým stavem - koeficient 1,00;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : podobný RD co do dispozice, podobné podlahové plochy, malé výměry pozemků, lepší umístění							
obec Březolupy, okres Uherské Hradiště	120,00	247	6+2	2 090 000	17 417	0,94	16 372
RD Březolupy, krajní řadový, nepodsklepený, zděný, jednopodlažní RD, zastřešený sedlovou střechou s částečně využitým podkrovím, dispozice 6+2, stáří 45 let, stavba z roku 1960, generální rekonstrukce v roce 1994, pozemky o výměře 291 m ² .							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena v 06/2016 - M & M reality holding, Praha - koeficient 0,90; Lokalita - obec Březolupy, okres Uherské Hradiště - koeficient 0,95; Velikost objektu - 6+2 - 120 m ² - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - zděný RD / standartní provedení - koeficient 1,00; Celkový stav - velmi dobrý technický stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - malá výměra pozemků - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - RD s velmi dobrým technickým stavem - koeficient 1,00;							

Zdůvodnění koeficientu K_c : větší RD co do dispozice, podobné podlahové plochy, malé výměry pozemků, lepší umístění

Variační koeficient před úpravami:	10,82 %	Variační koeficient po úpravách:	8,37 %
Započitatelná plocha	117,20 m ²		
Minimální jednotková cena:	14 546 Kč/m ²	Minimální cena:	1 704 791 Kč
Průměrná jednotková cena:	16 264 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 906 141 Kč
Maximální jednotková cena:	17 875 Kč/m ²	Maximální cena:	2 094 950 Kč
Stanovená jednotková cena:	16 300 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:	1 910 360 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 0 Kč

Cena obvyklá (tržní, obecná), je stanovena pro případný následující prodej.

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Z uvedených nabídek je patrné, že o podobné nemovitosti je v místě a nejbližším okolí zájem a nabídka je v souladu s poptávkou. Takovéto nemovitosti v místě jsou poměrně žádané a cena obvyklá se pak již odvíjí od výměry pozemku, příslušenství a zejm. technickém stavu objektu. Obec Komárov je průměrně vyhledávanou a to vzhledem k umístění. Jedná se totiž o obec lokálního významu.

V našem případě se jedná o novostavbu RD z roku 2007 s velmi dobrým technickým stavem, umístěný v okrajové části obce.

Cena za 1 m²/podlahová plocha u RD se pohybuje v cenovém rozmezí 14 500 - 18 000,- Kč a to po redukcí nabídkových realitních cen s minimálním váhovým koeficientem 0,90 (tato cena je ovlivněna skutečností, zda-li se jedná o přízemní RD typu Bungalow, nebo o klasické přízemní RD s podkrovím) a dále skutečností velikosti podlahové plochy.

Za současnou možnou cenu obvyklou považují částku 1,90 mil. Kč, vč. započtení ceny pozemků a příslušenství.

Obvyklá (tržní, obecná cena) :

Nemovitosti na LV č. 427 - rodinný dům s příslušenstvím = 1 736 000,- Kč

Nemovitosti na LV č. 609 - pozemek p.č. 1928 - (část pozemku o výměře 210 m² je možné využít pro budoucí výstavbu RD - územní plán obce Komárov, zbytek jako zahradu) - 164 000,- Kč.

Podmínky vhodnosti zástavy

Rozsáhlé omezení vlastnického práva nejsou v odhadu ceny obvyklé zohledněna.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 910 360 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	2 559 189 Kč
Obvyklá cena	1 900 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	455 950 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč
Reprodukční hodnota	2 374 301 Kč
- z toho hlavní budova	2 261 801 Kč
- ostatní objekty	112 500 Kč

Silné stránky nemovitosti

- velmi dobrý technický stav nemovitosti
- dobrá zainvestovanost IS
- blízkost zastávek ČSAD
- větší výměra pozemků
- část pozemku p.č. 1928 je možné využít jako pozemek stavební

Slabé stránky nemovitosti

- stávající vážnoucí rozsáhlé omezení vlastnického práva
- pozemky jsou sice větší výměry ovšem úzké a svažitě
- stagnace na trhu s nemovitostmi
- obec lokálního významu

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy

Obvyklá cena:		1 900 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		50 000Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	1,00 %	19 000Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:		455 950Kč
Upravená obvyklá cena:		1 375 050Kč
Započitatelná plocha:		117,20m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:		11 733Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 427 ze dne 25.9.2015	13
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 609 ze dne 25.9.2015	8
Snímek katastrální mapy ze dne 25.9.2015	1
Fotodokumentace nemovitosti.	3
Mapa oblasti.	1
Usnesení	1

Koncesní listina

Vydal: Magistrát města Zlína – živnostenský úřad, náměstí Miru 12, Číslo jednací: Z-804/06-F, ev.č. 370500-86507. Dne: 07.08.2006. Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

IČ : 628 65 609



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 7.2.1990, č.j. Spr. 438/90 pro obory ekonomika, ceny a odhady nemovitostí a stavebnictví, stavby obytné.

ODHADY NEMOVITOSTÍ
Ing. Jaroslav MLČOCH
odhadce majetku, soudní znalec
KVÍTKOVÁ 4323, 760 01 Zlín
603 207 393, posudkyjmlcoch@seznam.cz



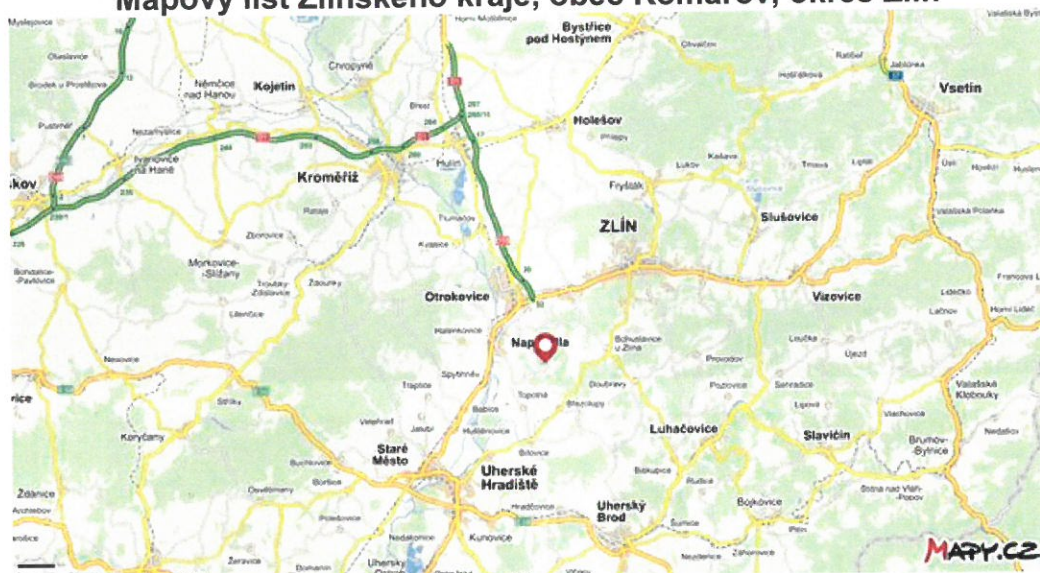
Fotodokumentace



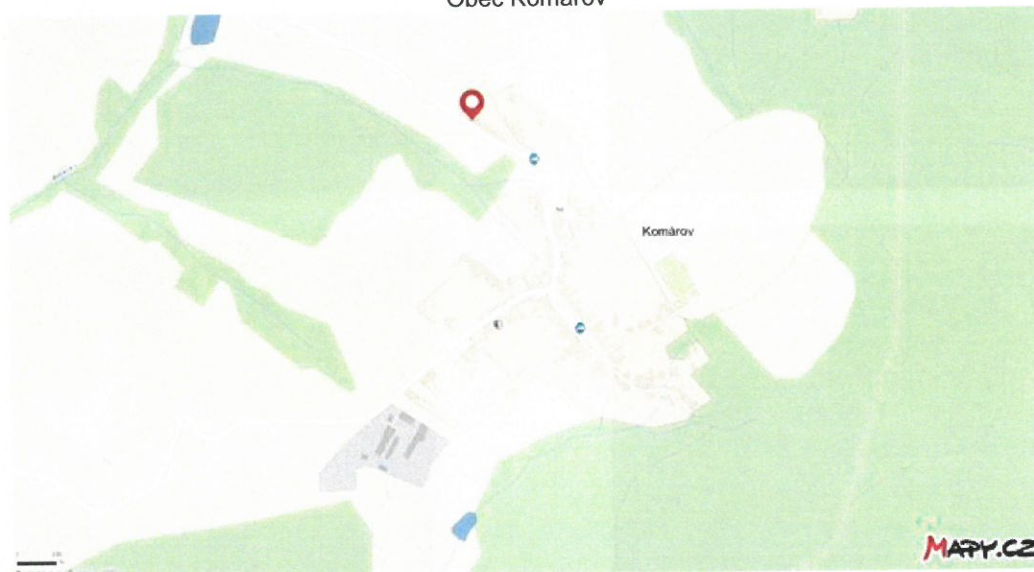




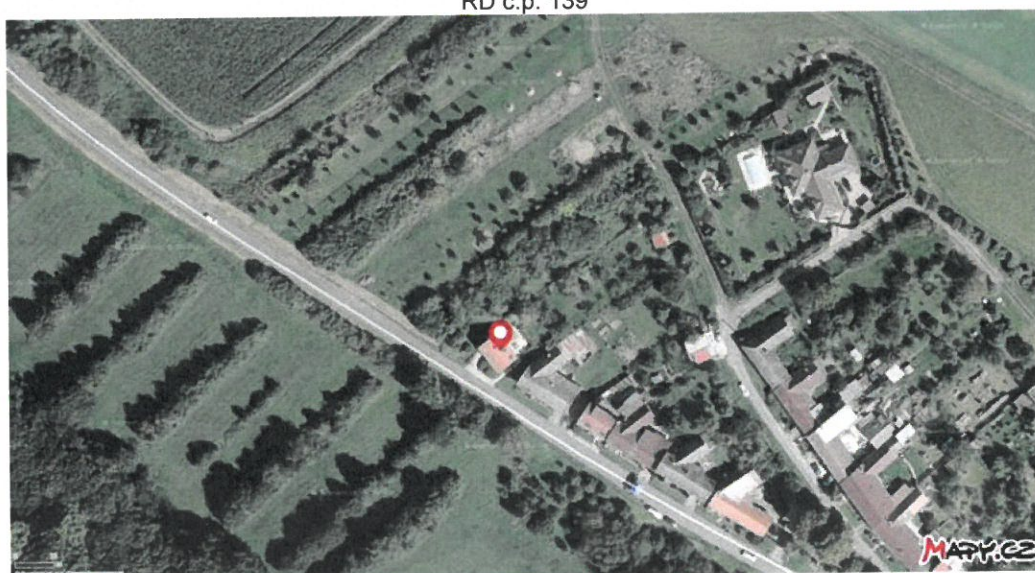
Mapový list Zlínského kraje, obec Komárov, okres Zlín



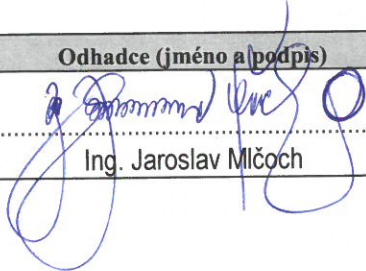
Obec Komárov



RD č.p. 139



Letecký snímek

Rekapitulace odhadu (vyplňuje odhadce)		
Ceny dle odhadce	Stávající stav Kč	
Věcná hodnota nemovitosti (staveb i pozemků)	2 559 189	
Procento opotřebení *	9,00 %	
Reprodukční cena (cena hl. stavby bez opotřebení)	2 261 801	
Odhad obvyklé ceny pozemku (ů) *	455 950	
Cena za m2 pozemku (hlavní části) *	288	
Výnosová hodnota	0	
Srovnávací hodnota	1 910 360	
Odhad ceny obvyklé (tržní, obecné)	1 900 000	
Poznámka:		
Odhadce (jméno a podpis)	Číslo odhadu	Datum odhadu
 Ing. Jaroslav Mlčoch	2359-64/2016	17.6.2016

