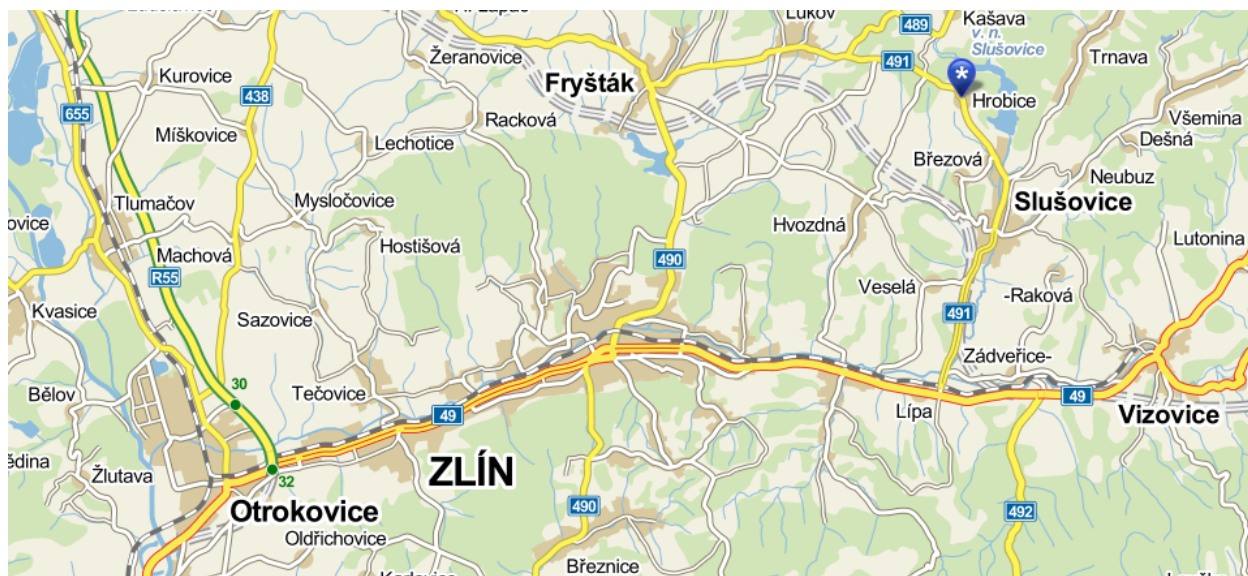


## Znalecký posudek č. 5593 - 33/2014

o obvyklé ceně nemovitostí – **pozemku parcelní číslo 390 se stavbou RD čp. 40 včetně pozemků parcelní číslo 391, 392** v katastrálním území Hrobice, obci Hrobice, okrese Zlín



**Objednatel posudku:**

**PROKONZULTA a.s., IČ 253 32 953**

Křenová 299/26

602 00 B r n o

Objednávka ze dne 26.2.2014

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitostí pro dražbu**

**Podle stavu ke dni 3.3. 2014 (místní šetření) posudek vypracoval:**

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v písemné formě a 1 x na CD.

V Otrokovících, dne 6. března 2014

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol :**

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitostí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitosti znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovitě či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovitosti – pozemek parcelní číslo 390 – zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba RD čp. 40 včetně tohoto domu a pozemky parcelní číslo 391 – zahrada, parcelní číslo 392 – zahrada v katastrálním území Hrobice, obci Hrobice, okresu Zlín.

### **2. Informace o nemovitosti :**

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 763 15 Hrobice 40
<i>Kraj</i>	: Zlínský
<i>Okres</i>	: Zlín
<i>Obec</i>	: Hrobice
<i>Katastrální území</i>	: Hrobice

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :**

Prohlídka a zaměření nemovitostí byla provedena dne 3. března 2014 znalcem za účasti spoluvlastnice.

### **4. Podklady pro vypracování ocenění:**

- 1) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Hrobice LV č. 416 ze dne 16.2.2014
- 2) kopie katastrální mapy dle cuzk.cz,
- 3) místní šetření znalce uskutečněné dne 3. března 2014, fotodokumentace,
- 4) databáze znalce o prodeji obdobných nemovitostí,
- 5) informace realitních kanceláří o nájmu a prodeji obdobných nemovitostí
- 6) mapové podklady obce a okolí

### **5. Použitá literatura :**

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

### **6. Metody zjištění hodnoty:**

#### **Obvyklá cena**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

#### **Administrativní cena**

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. platné ke dni ocenění.

#### **Výnosová cena**

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Tento

způsob ocenění lze aplikovat tam, kde je dostatek srovnatelných nájmu obdobných nemovitostí. Nájem RD v místě není obvyklý, metoda nebude aplikována. V domě chybí některé konstrukce, které okamžitý nájem neumožňují.

### **Srovnatelná cena**

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

### **7. Vlastnické a evidenční údaje :**

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 416 jsou

***paní Zuzana Nesvadbová, nar. dne 26.3.1976  
bytem 760 01 Zlín, Lesní čtvrť III 3721***

***a***

***pan Petr Nesvadba, nar. dne 18.7.1973  
bytem 763 02 Zlín Malenovice, Jar. Staší 972***

vlastníky oceňovaných nemovitostí – pozemku parcelní číslo 390 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 613,0 m<sup>2</sup>, na kterém stojí stavba RD čp. 40, jež je rovněž předmětem ocenění a pozemků parcelní číslo 391 – zahrada o výměře 809,0 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 392 – zahrada o výměře 128,0 m<sup>2</sup> v katastrálním území Hrobice, obci Hrobice, okresu Zlín.

### **8. Přírodní katastrofy :**

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy – svažité terén je stabilizovaný, ani povodně.

### **9. Radonové riziko :**

Předpoklad nízkého ohrožení.

### **10. Věcná břemena, zátěže :**

Na nemovitostech vázne zástavní právo smluvní, exekuční nároky a jiné pohledávky. Do stanovené ceny se tyto závazky vlastníka nepromítají. Znalci se místním šetřením a výslechem vlastního nepodařilo zjistit závady, které by omezovaly uživatele posuzovaných nemovitostí.

### **11. Základní popis :**

#### **11.1. Základní charakteristika místa**

Vesnice Hrobice leží na území okresu Zlín a náleží pod Zlínský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Vizovice. Obec Hrobice se rozkládá asi jedenáct kilometrů severovýchodně od Zlína a osm kilometrů severozápadně od města Vizovice. Počet trvale žijících osob této menší vesnice činí 494 obyvatel.

Rodiče malých dětí mohou v obci využít mateřskou školu, větší děti vozí do Slušovic do školy školní autobus. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu a kostel. Kromě toho je v zde umístěn i ústav sociální péče. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod, původní jímky jsou svedeny do kanalizačního řádu. .

Dům, jež je starší sta let, leží uvnitř zastavěného území obce přímo u silnice č. 491, jež prochází obcí a spojuje Slušovice s Lukovem, obydlená část katastru se rozkládá v pahorkovitém terénu a tak i posuzovaný domek stojí ve svahu nakloněném k západu, stodola je nad domem na severovýchod od stavby hlavní. Mimo stodoly zde najdeme ještě dvě vedlejší stavby, všechny tři jsou v dezolátním stavu a jsou zátěží na pozemcích náležících k domu, které mají jinak atraktivní výměru. Předmětem ocenění je nejenom zastavěná plocha, ale i dvě zahrady, je pravdou, že na zahradě na sever od domu by se dalo stavět, ale pak by dům ztratil jeden z hlavních kladných rysů – prostornou zahradu s ovocnými stromy, což k domu na vesnici jednoznačně patří. .

#### **11.2. Dopravní dostupnost, parkování**

Rodinný dům je dopravně dostupný jednak přímo ze silnice 491 – vjezd do průjezdu, jednak po asfaltové obslužné komunikaci po jeho východní straně ze které je zřízen sjezd do dvora nad dům. Ač je terén

nakloněn i v zimních měsících při velkém sněhu autem do průjezdu se dá vjet vždy. Silnice kolem domu je dobře celoročně udržovaná. Parkování je pak možné jak v již zmíněném průjezdu tak nad domem v prostoru dvora, do stávajících staveb na pokraji zborcení se zatím auto dát spíše nedá. Zastávka autobusu spojující obec s okolními obcemi a městy je od domu vzdálená do 500 m. Autobusy projíždí obcí pravidelně. Železniční stanice je nejbližší v Lípě.

### 11.3. Účel využití

Stavba je dle evidence určená k trvalému bydlení, obsahuje jeden byt. Od října objekt není užíván, kuchyňská linka odvezená.

### 11.4. Příslušenství stavby – vedlejší stavby a venkovní úpravy

Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí – vody z veřejného vodovodu, studna na pozemku, není zde voda, přípojka elektrické energie, kanalizační jímka na vyvážení je dodatečně, dle slov vlastnice, napojená na kanalizační řád. Na druhé straně silnice je plyn, dům není připojen. Dále zde najdeme zpevněné plochy za domem na dvoře ve špatné kvalitě, oplocení s vraty. Vedlejší stavby: kůlna, dřevěná šopa kde má být garáž a stará stodola jsou v demoličním stavu.

## 12. Pozemky

Předmětem ocenění je stavební pozemek, na kterém se nachází RD i všechny vedlejší stavby s ním související a dva pozemky zahrady - jeden ve funkčním celku, jeden za obslužnou komunikací.

***Pozemky dle LV č. 416 jsou užívány v souladu s evidencí, celková plocha pozemků je v místě standardní až atraktivní.***

### Kopie katastrální mapy



Pozemek parcelní číslo 390 – zastavěná plocha a nádvoří s RD čp. 40 i s neevidovanými vedlejšími stavbami, parcela číslo 391 tvoří zahradu ve funkčním celku s plochou stavební, druhá zahrada je oddělená obslužnou komunikací, katastrálním územím a obec Hrobice

### Obsah ocenění:

- pozemky parcelní číslo 390, 391, 392 k.ú. a obce Hrobice
- RD čp. 40 včetně příslušenství a vedlejších staveb v katastrálním území a obci Hrobice

### **13. Popis objektů:**

#### **a) Pozemky dle LV č. 416, katastrální území a obec Hrobice**

Předmětem ocenění jsou stavební pozemky parcelní číslo 390, 391, 392 související s domem čp. 40. Možnost napojení na všechny inženýrské sítě, plocha se sklonem nad 15 %, parcely uvnitř zastavěné části obce.

#### **b) Hlavní stavba – rodinný dům čp. 40 na pozemku parcelní číslo 390 včetně příslušenství a vedlejších staveb, katastrální území a obec Hrobice, okres Zlín**

Posuzovaný rodinný dům byl postaven před více než sto léty dobovými technologiemi, za dobu své existence byl několikrát přistavován a přestavován a ke dni ocenění se jedná o stavbu realizovanou ze smíšeného materiálu. Najdeme zde kotovici, CPp ale i různé druhy tvárnic. Objekt má uliční a dvorní trakt, severní část uličního traktu obsahuje průjezd, jež je možno využívat jako garáž. V domě je jedna bytová jednotka typu 4 + 1, strmé schody do podkroví nás vedou na prostornou půdu, kterou by bylo možno rovněž využít, jeden pokojík je zde zřízen.

Stavba je založená na kamenných základech, část uličního traktu má základy betonové kamenem proklopené, izolace ovšem není zcela funkční, místy nosné stěny zavlahají. Stropy dřevěné s rovným podhledem, vlastní podhled v chodbě je demontován, v prostoru mezi stropem a podhledem mají být vedeny inženýrské sítě, toto je celé rozpracované a nedokončené. Střecha krov sedlový, opatřená plechovou krytinou na uličním traktu, dvorní je pokryt původní betonovou taškou, klempířské konstrukce jen částečné, chybí především parapety, svody místy vedeny na terén zcela nevhodně, voda ohrožuje základy domu. Okna plastová z různé doby a tedy různé kvality, Hlavní dveře do stavby polepený plech, schodiště na půdu strmé, stupně do bočnic, do sklepa kamenné. Dveře vnitřní v kovových zárubních na bázi dřevní hmoty nebo chybí. Povrchy podlah plovoucí podlahy nebo dlažby, v podschodišťovém prostoru je ukázka dobové původní dlažby starší sta let. Koupelna zcela opatřená obklady, je zde rohová vana, umyvadlo, celek sdružen se splachovacím WC, problémem je zde zcela laické provedení obkladů a dlažeb, práce totálně nekvalitní. Vybavení kuchyně chybí. Dle sdělení vlastnice je část elektrorozvodu nová, domovní rozvaděč nový, nicméně rozvody nedokončené. Rozvod vody studené i teplé, ohřev TUV elektrický bojler umístěný ve vnitřní chodbě domu u elektrokotle ÚT. Rozvody vytápění měděné, radiátory plechové, teplovodní systém. Ten má ovšem dva zdroje – mimo kotle na elektřinu je zde kotel na tuhá paliva v samostatném prostoru dvorního křídla, což snižuje provozní náklady domu. Stavba není napojená na plyn, sporák v kuchyni byl elektrický.

Dům je objemově dosti velký, dispozičně obsahuje čtyři pokoje včetně obývacího na který navazuje kuchyň. Interiéry vyžadují dokončení a dovybavení – kuchyňská linka, podhled v chodbě, revizi inženýrských sítí, obkladačské dokončení koupelny. Dále pak je nutno sjednotit fasádu, zateplení se doporučuje a s tím spojené doplnění klempířských výrobků.

Stavba je napojená na obecní vodovod, voda ve studni na dvoře prý není, ohřev TUV elektrický bojler. Systém vytápění ústřední teplovodní s dvěma kotli – elektro a tuhá paliva. Kanalizace svedená do jímky na vyvážení a pravděpodobně napojená na obecní systém. Rozvody elektro nutno zrevidovat, rozvodná skříň nová.

Příslušenství domu tvoří vedlejší stavby – kůlna, dřevěná garáž a stará stodola. Objekty jsou negativní zátěží pozemku, hodná zřetele je jen kamenná zeď stodoly, která drží svah nad domem a současně je nosnou konstrukcí dřevěné části této stodoly. Po odstranění stávajících budov by u domu vznikla rovinná velmi atraktivní plocha, kde by bylo možno vytvořit odpočinkový prostor u domu a současně zkvalitnit přístup na zahradu.

***Oceňovaný objekt obsahuje bytovou jednotku 4 + 1 se zázemím, dva kotle v teplovodním systému ÚT, malý sklep pod nejstarší částí domu. Příslušenství stavby tvoří tři vedlejší stavby v demoličním stavu, inženýrské sítě sestávají z přípojky vody, nefunkční studny, přípojky elektrické energie, kanalizace s jímkou, plyn doveden do domu není, dále venkovní úpravy jako jsou narušené zpevněné plochy, oplocení včetně vrátek a vrat.***

#### ***Při prohlídce na objektu byly zjištěny následující vady a nedodělky, stavebně technický stav :***

Předmětem ocenění je rodinný dům starší nad 100 let po neodborně vedených rekonstrukcích, veškeré provedené práce je nutno zrevidovat, mnoho prvků opravit, vyměnit, doplnit, nakonec zateplit fasádu a doplnit klempířské prvky. Pokud v domě byly provedeny práce vedoucí k modernizaci byly z větší části provedeny amatérsky a nekvalitně. Dům lze hodnotit jako stavbu v průběhu celkové rekonstrukce. Vedlejší stavby je nejvhodnější zbořit a prostor využít efektivněji a estetičtěji.

**B. Posudek :****1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.**

a) Pozemky – dle LV č. 416 v katastrálním území a obce Hrobice, okres Zlín

Pozemky parcelní číslo 390, 391, 392				
Obec			Hrobice	
Katastrální území			Hrobice	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		do 1000
Kraj			Zlínský	
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 980,00
Plocha pozemků		P m2		1550
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	IV.	do 1000	0,65
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	ostatní	0,80
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	IV.	autobus	0,80
O6	občanská vybavenost	V.	velmi omezená	0,85
	Základní cena pozemku		ZC	420,08
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	II.	vyšší nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	IV.	stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	III.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné nebezpečí	1,00
It				0,97
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Svažitost	II.	nad do 15 %	-0,02
2	Základové podmínky	III.	neztížené	0,00
3	Ochranná pásma	I.	mimo ochranná pásma	0,00
4	Omezení užívání	I.	bez omezení	0,00
5	Geometrický tvar	II.	bez vlivu	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
Io				0,98
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční do 2000 obyvatel	1,03
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,00
3	Poloha v obci	II.	navazuje na střed	0,00
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost	II.	částečná vybavenost	-0,02
6	Dopravní dostupnost	VI.	zpevněná komunikace, dobré parkování	0,00
7	Hromadná doprava	IV.	zastávka do 500 km od domu	-0,02
8	Výhodnost pro komerci	I.	bez možnosti využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
Ip				0,9888
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P				612 021,48

b) Hlavní stavba – RD čp. 40 - rodinný dům umístěný na pozemku parcelní číslo 390 v obci Hrobice

Výměry pro ocenění:  $OP = (14,6 \times 9,0 \times 3,70) + (11,1 \times 5,6 \times 2,60) +$   
 $+ / (14,6 \times 9,0 \times 4,30) : 2 + / (11,1 \times 5,6 \times 2,60) : 2 = \underline{1.011,11 \text{ m}^3}$

Výpočet ceny rodinného domu - stanovení ceny dle § 35 vyhlášky, rodinný dům

Rodinný dům č.p. 40				
Obec				Hrobice
Katastrální území				Hrobice
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		do 1000
Kraj				Zlínský
Základní cena		příloha č. 24 ZC Kč/m3		1 958,00
Obestavěný prostor		OP m3		1011,11
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 24, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	III.	volně stojící	0,00
2	Provedení obv. stěn	I.	zděné - smíšené, škvára, cihla	-0,08
3	Tloušťka obv. Stěn	I.	do tl. 45 cm	-0,02
4	Podlažnost	II.	hodnota do dvou	0,01
5	Napojení na veř. síť	IV.	bez plynu	0,04
6	Vytápění	III.	ústřední	0,00
7	Zákl. příslušenství	III.	koupelna, WC	0,00
8	Ostatní vybavení	I.	bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	II.	malý rozsah, špatný stav	-0,03
10	Vedlejší stavby	I.	demoliční stav	-0,03
11	Pozemky	III.	nad 800,0 m2	0,01
12	Jiné kritérium	II.	chybí vybavení kuchyně a další kce	-0,08
				-0,18
	Stáří staby y	75	s = 1-0,005*y	0,63
13	Stav	III.	dokončení rekonstr. nutné	0,85
			Iv	0,44
Index trhu s nemovitoými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	II.	poptávka nižší	-0,03
2	Vlastnické vztahy	IV.	stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	III.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	zeanedbatelné nebezpečí	1,00
It				0,97
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
Ip dle pozemku				0,9888
Cena nemovitostí celkem		CSp = OPxZCUXItxIp		827 187,72

#### **Administrativní cena dle cenového předpisu č. 441/2013 Sb. – rekapitulace cen:**

- a) pozemky dle LV č. 416, k.ú. Hrobice = 612 021 50 Kč  
b) RD č.p. 40 včetně příslušenství, obec Hrobice = 827 187,70 Kč  
Administrativní cena ke dni ocenění = 1 439 209,20 Kč

**Administrativní nemovitostí (zaokrouhleno) = 1 439 200,00 Kč**

## **2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání**

Předmětem ocenění je rodinný dům v obci Hrobice v okrese Zlín a to v zastavěné části obce. Dům stojí u paty svažitého pozemku, je užíván více jak sto let a je po několika rekonstrukcích a přístavbách. Stavbu ke dni ocenění nelze užívat, chybí zde vybavení kuchyně a elektroinstalace nejsou zrevidované a doplněné, nicméně vlastník garantuje funkčnost celého systému ÚT i rozvodů vody. Stavba nepůsobí příliš přívětivě díky chybějícím vnějším úpravám povrchů, klempířským prvkům, v domě chybí celé vybavení kuchyně, podhledy v hlavním komunikačním prostoru, nedodělky najdeme v koupelně i jinde po celé stavbě. Příslušenství domu tvoří rozlehlá stodola a další dvě stavby, ty by bylo vhodné zrušit a takto očištěný prostor

využít pro promyšlenější uspořádání ploch kolem domu. Hlavní zahrada je silně svažité plošně zajímavá, malá zahrádka za obslužnou komunikací se dá rovněž využít.

Obec Hrobice byla v minulosti satelitem Slušovic, v okolí bylo dostatek pracovních míst a přitom se jedná o bydlení na vesnici. Dnes je situace jiná, Hrobice mají jen primitivní občanskou vybavenost, je zde jen školka, práci si obyvatelé hledají v okolí. Domy v obci leží na pahorkách, z dopravního hlediska je posuzovaný dům ve srovnání s jinými stavbami v obci velmi dobře umístěn, z cesty lze vjet přímo do průjezdu.

Stavba obecně nedělá dobrý vizuální dojem, jednoznačně jsou zde nutné další investice a především kvalitní řemeslná práce. Na druhé straně má dům všechny výhody, které lokalita může nabídnout – dobré komunikační napojení, dobré umístění vůči zastávce autobusu, celková plocha pozemků nad 1500,0 m<sup>2</sup> je rovněž atraktivní a ke stavbě na vesnici patří.

Z nabídek domů v obci je možno konstatovat, že dnes přímo v obci jsou na prodej tři stavby:



**Prodej. dům rodinný. 290 m<sup>2</sup>**

**2 600 000 Kč** za nemovitost

Cihlová budova, Patrový

Hrobice

☆ [Přidat do oblíbených](#)



**Prodej. dům rodinný. 140 m<sup>2</sup>**

**1 880 000 Kč** za nemovitost

Cihlová budova, Patrový, počet bytů 2

Hrobice

☆ [Přidat do oblíbených](#)



**Prodej. dům rodinný. 120 m<sup>2</sup>**

**1 976 000 Kč** za nemovitost

Smíšená budova, Přizemní

Hrobice

☆ [Přidat do oblíbených](#)

První dva domy obsahují vždy dvě bytové jednotky, v prvním domě kompletně vybavené, ve druhém je nutno druhý byt dovybavit. Plocha pozemků ve všech případech překračuje 2000 m<sup>2</sup>. První dvě stavby jsou mladší než 40 roků.

Poslední nabídka prezentuje starý dům, tak jak v případě posuzovaného, interiéry jsou po rekonstrukci, objekt má kuchyň a rovněž dva kotle v teplovodním systému ÚT a je schopen okamžitého využívání, plocha pozemků je větší, ovšem i zde chybí fasáda a požadovaná cena ve srovnání se stavbami mladšími je neadekvátní. Prodávající tuto cenu požaduje nejspíš proto, že dům stojí přímo na okraji zastavěné části Slušovic, na okraji lokality Nové Dvory a tedy nejde vlastně o dům v Hrobicích.

Posuzovaná stavba vyžaduje další náklady a především hodně času nejenom na dokončení interiéru, ale hlavně na odstranění nevhodných vedlejších staveb, nepořádku v nich, pak je možno hledat účelné využití prostoru kolem domu. A nelze zapomínat, že pro nastěhování je nutno do domu investovat.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti stanovují cenu posuzovaného souboru nemovitostí metodou srovnání ve výši

**Cena metodou porovnání ke dni ocenění = 1 250 000,00 Kč**



### C) Závěr:

Administrativní cena nemovitostí ..... 1 439 200,00 Kč

Porovnávací hodnota nemovitostí ..... 1 250 000,00 Kč

**Obvyklou cenu** nemovitostí evidovaných na LV č. 416 vedeném pro katastrální území Hrobice, obec Hrobice, okres Zlín, tj. **pozemku parcelní číslo 390 s RD čp. 40 včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 391, 392** vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

**1 250 000,00 Kč**

**Slovy :** jedenmiliondvěstěpadesát tisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 6. března 2014

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5593 - 33/2014 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 24/14.

### Mapové podklady:



RD čp. 40 k.ú. a obec Hrobice, vedlejší stavby jsou výš ve svahu nad domem

**Fotodokumentace :**

**List vlastnictví :**