

Znalecký posudek číslo 2032/253/2009

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí – rodinného domu č.p. 45 nacházejícího se na pozemku parc.č. St. 424 a pozemků parc.č. St. 424 a 1589/2, se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Zaječí, obec Zaječí, okres Břeclav, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 664, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.



Objednatel : Exekutorský úřad Liberec
Mgr. Petr Polanský, soudní exekutor
se sídlem
Voroněžská 144/20
460 01 Liberec I, Staré Město

Účel posudku : Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby zákona
č. 120/2001 Sb. na základě usnesení č.j.: 131EX 55/08-93

Oceněno ke dni : 16.12.2009

Posudek vypracoval : Ing. Tomáš Chalupa
znalec a certifikovaný odhadce
Jírovcova 9
623 00 Brno
tel.: + 420 602 540 324
tel./fax: + 420 547 213 365
e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
www.cenyodhady.cz

Tento posudek obsahuje 20 stran bez příloh a objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Brno, 28.12.2009

OBSAH :

Zadání	strana
1. Nález	3
2. Posudek – ocenění nemovitostí	4
2.1. Věcná hodnota nemovitostí	7
2.2. Výnosová hodnota nemovitostí	14
2.3. Srovnávací metoda ocenění nemovitostí	15
2.4. Závěrečná rekapitulace	17
3. Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí a vyhodnocení rizik	18

Přílohy

Příloha 1 – Mapa s umístěním oceňovaných nemovitostí

Příloha 2 – Letecký snímek

Příloha 3 – Fotodokumentace

Příloha 4 – Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 664)

Příloha 5 – Kopie katastrální mapy

Příloha 6 – Srovnatelné objekty

1. NÁLEZ

1.1. PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady :

- 1.a.: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 664, k.ú. Zaječí, vyhotovený dne 12.11.2009 dálkovým přístupem.
- 1.b.: Kopie katastrální mapy pro k.ú. Zaječí, z internetového serveru.
- 1.c.: Vlastní databáze nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.
- 1.d.: Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 16.12.2009.
- 1.e.: Mapa obce a okolí.
- 1.f.: Vyhláška MF č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky MF č. 456/2008 Sb. (oceňovací vyhláška).
- 1.g.: Informace a sdělení získaná od objednatele posudku a informace získané na Obecním úřadě obce Zaječí od referentky paní Malinkové (tel.: 519 351 190).
- 1.h.: Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 16.12.2009.
- 1.ch.: Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.reals.cz, www.nemovitosti.cz, www.sreality.cz,).
- 1.i.: Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 131EX 55/08-93 ze dne 16.11.2009.

2. POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Definice : Obecná (obvyklá, tržní) cena je cena, za kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu o cenách je tato cena nazvána cenou obvyklou.

Znalecký úkol, účel ocenění

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 45 nacházející se na pozemku parc.č. St. 424 a pozemky parc.č. St. 424 a 1589/2, se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Zaječí, obec Zaječí, okres Břeclav, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 664, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé hodnotě nemovitostí pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. zapsaných na LV č. 664 pro k.ú. Zaječí ze dne 12.11.2009 a to k datu místního šetření, tj. ke dni 16.12.2009.

Informace o nemovitosti

Vlastník	SJM Zizler Miroslav a Zizlerová Olga. Josefská 424/23 Brno – město, 602 00 Brno 2 (581202/1512, 606108/1356)
LV č.	664
Katastrální území	Zaječí (kód 790346)
Obec, okres	Zaječí (585050), Břeclav (CZ0644)
Vlastnictví stavby	Část obce, č.p., způsob využití, na parc.číslo, Zaječí č.p. 45, bydlení, na parcele St. 424,
Vlastnictví pozemku	Parc.číslo, výměra, druh St. 424, 538 m ² , zastavěná plocha a nádvoří 1589/2, 167 m ² , ostatní plocha, jiná plocha
Ochrana	-

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku, informací získaných na Obecním úřadě obce Zaječí od referentky paní Malinkové (tel.: 519 351 190) a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 16.12.2009 za účasti znalce. Rodinný dům nebyl znalci zpřístupněn.

Nájemní smlouva

Na základě informací získaných od objednatele posudku není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. Dle sdělení získaných na Obecním úřadě obce Zaječí od referentky paní Malinkové (tel.: 519 351 190) užívají manželé Zizlerovi rodinný dům k rekreačním účelům.

Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 664 pro k.ú. Zaječí ze dne 12.11.2009 v oddíle C - omezení vlastnického práva není zapsáno žádné věcné břemeno (viz příloha č. 4 – LV č. 664).

V současné době je na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 664 pro k.ú. Zaječí ze dne 12.11.2009 v oddíle C - omezení vlastnického práva zapsáno zástavní právo smluvní, zástavní právo soudcovské, nařízení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti (viz příloha č. 4 – LV č. 664).

Na tato omezení uvedená v oddíle C, tj. na zástavní právo smluvní, zástavní právo soudcovské, nařízení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti není při tomto ocenění brán zřetel.

Majetkoprávní vztahy

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 664 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Zaječí.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 664 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Zaječí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb.

Celkový popis nemovitostí

Obec Zaječí (1413 obyvatel), ve které se nachází oceňovaná nemovitost, je situována v okrese Břeclav, při silnici III. tř. č. 421 Velké Pavlovice – Mikulov, ve vzdálenosti přibližně 7 km jihozápadně od Velkých Pavlovic. Obec Zaječí leží v blízkosti vodní nádrže Nové Mlýny, má dobré dopravní napojení na dálnici D2, exit Hustopeče.

Rodinný dům č.p. 45 s vedlejšími stavbami a pozemky je umístěn v boční ulici, v severovýchodní části obce.

Jedná se o částečně podsklepený, řadový koncový rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sedlovou střechou. Dům stojí ve svahu terénního zlomu, má půdorys přibližně tvaru obdélníka, skládá se z části uliční a části dvorní. Na dvorní část domu navazuje chlév a stodola, u domu je dále sklad, oplocený dvůr a zahrada. Stáří objektu je dle dostupných informací přibližně 90 let.

Oceňovaná nemovitost je situována v mírně svažitém terénu v zástavbě podobných vesnických rodinných domů se zahradami. Přístup k domu je po veřejné zpevněné komunikaci. Objekt je napojen na el. síť a obecní vodovod, odkanalizování domu je provedeno do žumpy, kanalizace v obci je pouze dešťová. Plyn je veden v ulici před domem, ale napojení není provedeno.

Rodinný dům s vedlejšími stavbami, dvorem a zahradou se nachází na pozemku parc.č. St. 424, na pozemku parc.č. 1589/2 je zahrada s přístupem ke stodole. Pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek.

Rozdělení oceňovaných objektů

1. Rodinný dům č.p. 45
2. Vedlejší stavba - chlív
3. Vedlejší stavba - sklad
4. Vedlejší stavba - stodola
5. Venkovní úpravy
6. Trvalé porosty
7. Pozemky parc.č. St. 424 a 1589/2

2.1. VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Definice : Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Označujeme časovou cenu CČ, věcná hodnota HV.

2.1.1. Rodinný dům č.p. 45

2.1.1.1. Popis

Jedná se o částečně podsklepený, řadový koncový rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sedlovou střechou. Dům stojí ve svahu terénního zlomu, má půdorys přibližně tvaru obdélníka, skládá se z části uliční, která má 1NP a je podsklepená a části dvorní se 2NP. Na dvorní část domu navazuje chlév a stodola.

Stavebně konstrukční charakteristika :

Základy domu jsou kamenné bez izolací, svislé konstrukce jsou zděné z cihel, stropy v 1.NP mají rovný podhled. Střecha je sedlová, krov dřevěný, krytinou jsou pálené tašky, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu pouze ze strany uliční. Vnější omítka je vápenná oprýskaná bez soklu, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, štít podkroví je dřevěný. Podlahy v obytných místnostech tvoří palubky, v ostatních místnostech je dlažba nebo betonová mazanina. Okna jsou převážně dřevěná zdvojená kastlová, vnitřní dveře dřevěné, vchodové dveře do domu z ulice i ze dvora jsou plastové, jedno okno vedoucí do ulice je také plastové. Vybavení kuchyně a soc. zařízení je standardní. Dům je vytápěn lokálně pomocí kamen na tuhá paliva. Objekt je napojen na el. síť a obecní vodovod, odkanalizování domu je provedeno do žumpy, kanalizace v obci je pouze dešťová. Plyn je veden v ulici před domem, ale napojení není provedeno. Na rodinném domě je umístěn bleskosvod.

Dispoziční řešení :

- 1.PP : sklepní místnost
- 1.NP uliční části a 2. NP dvorní části : chodba a schodišťový prostor, kuchyň, 2 pokoje, soc. zařízení
- 1.NP dvorní části : sklad
- podkroví : půda

2.1.1.2. Výměry pro ocenění

Pro výpočet věcné hodnoty nemovitosti je výchozí reprodukční cena kalkulována přes kapacitu celkového obestavěného prostoru objektu.

Zastavěné plochy - uliční část :

1.PP:	7,32*5,30	=	38,80 m ²
1.NP:	7,32*5,30	=	38,80 m ²
Podkroví:	7,32*5,30	=	38,80 m ²

Zastavěné plochy - dvorní část :

1.NP:	7,32*7,25	=	53,07 m ²
2.NP:	7,32*7,25	=	53,07 m ²
Podkroví:	7,32*7,25	=	53,07 m ²

Obestavěný prostor – uliční část :

Spodní stavba:	(7,32*5,30)*2,56	=	99,33 m ³
----------------	------------------	---	----------------------

Horní stavba:	$(7,32 \cdot 5,30) \cdot 2,81$	=	109,03 m ³
Podkroví vč. zastřešení:	$(7,32 \cdot 5,30) \cdot 3,25 \cdot 0,5$	=	63,05 m ³

Obestavěný prostor – dvorní část :

Horní stavba:	$(7,32 \cdot 7,25) \cdot 5,37$	=	284,99 m ³
Podkroví vč. zastřešení:	$(7,32 \cdot 7,25) \cdot 3,25 \cdot 0,5$	=	86,24 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = **642,64 m³**

2.1.1.3. Stáří a opotřebení

Stáří objektu je dle dostupných informací přibližně 90 let. Většina stavebně-technických prvků je původních, dle získaných informací v roce 1974 byl zaveden vodovod. Od roku 2004 majitel nemovitost postupně částečně opravuje. Celkový stavebně technický stav objektu je úměrný stáří. Opotřebení je určeno odborným odhadem na 80 %.

2.1.1.4. Výpočet časové ceny

Výchozí cena objektu se zjistí vynásobením počtu m³ celkového obestavěného prostoru objektu jednotkovou cenou za 1 m³, ve které jsou již zahrnuty vedlejší rozpočtové náklady, stejně tak i náklady za vedlejší stavby, jako např. přípojky, atd.

Jednotková cena byla stanovena dle ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku podle ÚRS PRAHA, a.s. (2009/I.).

Objektu byla přiřazena jednotková cena	4 851,- Kč/m ³ obestavěného prostoru
Obestavěný prostor činí	642,64 m ³

Výchozí reprodukční cena	$4\,851,- \text{ Kč/m}^3 \times 642,64 \text{ m}^3 =$	3 117 447,- Kč
Odpočet opotřebení	80 %	= - 2 493 958,- Kč
Součet		= 623 489,- Kč

Časová cena, CČ **623 489,- Kč**

2.1.2. Vedlejší stavba - chlév**2.1.2.1. Popis**

Jedná se o zděný objekt, navazující na dvorní část domu, k němu dále přiléhá stodola. Stavba slouží jako sklad a dílna, vstup je možný ze dvora.

Stavebně konstrukční charakteristika :

Základové konstrukce jsou bez izolací, svislé nosné konstrukce jsou zděné s vnější i vnitřní vápennou omítkou, značně oprýskanou. Střeška je sedlová krytá pálenými taškami, klempířské konstrukce zde nejsou. Krov je dřevěný, dveře dřevěné svlakové, podlaha betonová. Světelná elektroinstalace je provedena.

Dispoziční řešení :

- 1.NP - sklad, dílna
- podkroví - půda

2.1.2.2. Výměry pro ocenění

Pro výpočet věcné hodnoty nemovitosti je výchozí reprodukční cena kalkulována přes kapacitu celkového obestavěného prostoru objektu.

Zastavěná plocha:

1.NP:	7,32*5,36	=	39,24 m ²
-------	-----------	---	----------------------

Obestavěný prostor:

1.NP:	(7,32*5,36)*2,50	=	46,37 m ³
Podkroví a zastřešení:	(7,32*5,36)*2,93*0,5	=	28,22 m ³

Obestavěný prostor – celkem:		=	74,59 m³
-------------------------------------	--	---	----------------------------

2.1.2.3. Stáří a opotřebení

Stavebně technický stav vedlejší stavby je zhoršený, opotřebení je určeno odborným odhadem na 80%.

2.1.2.4. Výpočet časové ceny

Výchozí cena objektu se zjistí vynásobením počtu m³ celkového obestavěného prostoru objektu jednotkovou cenou za 1 m³, ve které jsou již zahrnuty vedlejší rozpočtové náklady, stejně tak i náklady za vedlejší stavby, jako např. přípojky, atd.

Jednotková cena byla stanovena dle ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku podle ÚRS PRAHA, a.s. (2009/I.).

Objektu byla přiřazena jednotková cena	2 551,- Kč/m ³ obestavěného prostoru		
Obestavěný prostor činí	74,59 m ³		
Výchozí reprodukční cena	2 551,- Kč/m ³ × 74,59 m ³	=	190 279,- Kč
Odpočet opotřebení	80 %	= -	152 223,- Kč
Součet		=	38 056,- Kč
Časová cena, CČ po zaokrouhlení			38 056,- Kč

2.1.3. Vedlejší stavba - sklad**2.1.3.1. Popis**

Vedlejší stavba skladu stojí na dvoře těsně vedle uliční části domu.

Stavebně konstrukční charakteristika :

Základové konstrukce jsou bez izolací, svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel a částečně z tvárníc s vnější i vnitřní vápennou omítkou. Střecha je pultová krytá vlnitým plechem s klempířskými pozinkovanými konstrukcemi. Krov je dřevěný, okno je dřevěné zdvojené, dveře dřevěné hladké plné. Podlaha je betonová, elektroinstalace je zavedena.

Dispoziční řešení :

- 1.NP - sklad

2.1.3.2. Výměry pro ocenění

Pro výpočet věcné hodnoty nemovitosti je výchozí reprodukční cena kalkulována přes kapacitu celkového obestavěného prostoru objektu.

Zastavěná plocha:

1.NP:	8,56*5,00	=	42,80 m ²
-------	-----------	---	----------------------

Obestavěný prostor:

1.NP včetně zastřešení:	(8,56*5,00)*2,50	=	107,00 m ³
-------------------------	------------------	---	-----------------------

Obestavěný prostor – celkem:

		=	107,00 m ³
--	--	---	-----------------------

2.1.3.3. Stáří a opotřebení

Stavebně technický stav vedlejší stavby je mírně zhoršený, opotřebení je určeno odborným odhadem na 75%.

2.1.3.4. Výpočet časové ceny

Výchozí cena objektu se zjistí vynásobením počtu m³ celkového obestavěného prostoru objektu jednotkovou cenou za 1 m³, ve které jsou již zahrnuty vedlejší rozpočtové náklady, stejně tak i náklady za vedlejší stavby, jako např. přípojky, atd.

Jednotková cena byla stanovena dle ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku podle ÚRS PRAHA, a.s. (2009/I.).

Objektu byla přiřazena jednotková cena	2 551,- Kč/m ³ obestavěného prostoru		
Obestavěný prostor činí	107,00 m ³		
Výchozí reprodukční cena	2 551,- Kč/m ³ × 107,00 m ³	=	272 957,- Kč
Odpčet opotřebení	75 %	= -	204 718,- Kč
Součet		=	68 239,- Kč
Časová cena, CČ po zaokrouhlení			68 239,- Kč

2.1.4. Vedlejší stavba - stodola**2.1.4.1. Popis**

Jedná se o stodolu, stojící na dvoře za domem, navazující na vedlejší stavbu chléva. Stodola není podsklepená, má jedno nadzemní podlaží přecházející do podstřeší, bez stropu. Střeška je sedlová. Stavení má obdélníkový půdorys, vstup je dřevěnými dveřmi ze dvora od jihozápadu, vstup i vjezd je možný také ze severovýchodu, přes zahradu.

Stavebně konstrukční charakteristika :

Základy jsou kamenné bez izolací, svislé obvodové nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy nejsou, podlaha je hliněná. Střeška je sedlová, krov tvoří dřevěné trámy, krytinou je pálená taška na jednoduché laťování, klempířské konstrukce nejsou provedeny. Vstup a vjezd umožňují dřevěná vrata a dřevěné dveře, okna zde nejsou, jiné vybavení není.

Dispoziční řešení :

- 1.NP - sklad

- podkroví - seník

2.1.4.2. Výměry pro ocenění

Pro výpočet věcné hodnoty nemovitosti je výchozí reprodukční cena kalkulována přes kapacitu celkového obestavěného prostoru objektu.

Zastavěná plocha:

1.NP:	8,23*9,38	=	77,20 m ²
-------	-----------	---	----------------------

Obestavěný prostor:

1.NP:	(8,23*9,38)*3,38	=	260,93 m ³
Podkroví a zastřešení:	(8,23*9,38)*3,30*0,5	=	127,38 m ³

Obestavěný prostor – celkem:		=	388,31 m³
-------------------------------------	--	---	-----------------------------

2.1.4.3. Stáří a opotřebení

Stavebně technický stav vedlejší stavby je zhoršený, opotřebení je určeno odborným odhadem na 80%.

2.1.4.4. Výpočet časové ceny

Výchozí cena objektu se zjistí vynásobením počtu m³ celkového obestavěného prostoru objektu jednotkovou cenou za 1 m³, ve které jsou již zahrnuty vedlejší rozpočtové náklady, stejně tak i náklady za vedlejší stavby, jako např. přípojky, atd.

Jednotková cena byla stanovena dle ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku podle ÚRS PRAHA, a.s. (2009/I.).

Objektu byla přiřazena jednotková cena	2 551,- Kč/m ³ obestavěného prostoru
Obestavěný prostor činí	388,31 m ³

Výchozí reprodukční cena	2 551,- Kč/m ³ × 388,31 m ³	=	990 579,- Kč
Odpočet opotřebení	80 %	= -	792 463,- Kč
Součet		=	198 116,- Kč

Časová cena, CČ po zaokrouhlení	198 116,- Kč
--	---------------------

2.1.5. Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zděný plot dvora, opěrné zídky na dvoře, zpevněnou plochu dvora, oplocení zahrady, kanalizační jímku a přípojky inženýrských sítí.

Komentář : věcná hodnota venkovních úprav byla započtena do věcné hodnoty objektu.

2.1.6. Trvalé porosty

Na zahradě roste několik starších ovocných stromů.

Komentář : věcná hodnota porostů byla započtena do věcné hodnoty objektu.

2.1.7. Pozemky parc.č. St 424, 1589/2

2.1.7.1. Popis

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 664 pro k.ú. Zaječí. Rodinný dům s vedlejšími stavbami, dvorem a zahradou se nachází na pozemku parc.č. St. 424, na pozemku parc.č. 1589/2 je zahrada s přístupem ke stodole.

Pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek a budou oceněny jako pozemky stavební. Pozemky jsou napojeny na elektřinu, obecní vodovod a dešťovou kanalizaci, splašková kanalizace v obci není. Plyn je veden v ulici před domem, je tedy možnost napojení. Na jihozápadní části pozemku parc.č. St. 424 je terénní zlom, ale jinak jsou pozemky převážně rovinnaté. Přístup je možný z veřejné zpevněné komunikace od jihozápadu, vstup i vjezd je možný také ze severovýchodu, po místní nezpevněné komunikaci a dále přes zahradu.

2.1.7.2. Výměry pro ocenění

Parc. č.	Druh	Výměra (m ²)
St.424	Zastavěná plocha a nádvoří	538
1589/2	Ostatní plocha	167
Stavební pozemky celkem		705

Celková výměra pozemků zapsaných na LV č. 664 je 705 m².

2.1.7.3. Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mnou známým realizovaným prodejům pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru. Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v podobných lokalitách v okrese Břeclav pohybuje v rozmezí 200,- až 600,- Kč/m². Vzhledem k poloze, velikosti a funkčnímu využití stavebních pozemků navrhuji jejich obvyklou hodnotu jako průměrnou na 400,- Kč/m².

Jednotková cena stavebních pozemků			400,- Kč/m ²
Celková výměra			705 m ²
Obecná cena stavebních pozemků	400,- Kč/m ² × 705 m ²	=	282 000 ,- Kč
Obecná hodnota pozemků celkem			282 000,- Kč