

## Vyjádření k obvyklé ceně nemovitých věcí



### **Objednatel:**

Obec Dvorce, Náměstí 13, 793 68 Dvorce

### **Nemovité věci:**

- pozemek st. 563; součástí pozemku je stavba: budova s číslem popisným 378 - rodinný dům;
- pozemek st. 564; součástí pozemku je stavba: budova s číslem popisným 379 - rodinný dům;
- pozemek st. 565; součástí pozemku je stavba: budova s číslem popisným 380 - rodinný dům;

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 462, katastrální území Dvorce u Bruntálu 633879, obec Dvorce, okres Bruntál, Moravskoslezský kraj, ČR.

### **Vlastník:**



1/2

1/2

### **Popis nemovitých věcí:**

Výše specifikované 3 budovy užívané jako bytové domy (v katastru nemovitostí označovány jako "rodinné domy") jsou součástí pozemků, na nichž stojí, protože vlastníkem pozemků i budov jsou tytéž osoby. Tyto 3 budovy spolu tvoří řadovou zástavbu na jižní straně náměstí obce Dvorce. Celkový půdorys řadové stavby je obdélníkový. Budovy mají 3 nadzemní podlaží a podkroví. Všechny 3 budovy jsou celopodsklepeny - sklepy jsou v dobrém technickém stavu bez zvýšené vlhkosti. V sedlové střeše jsou nadstandardní půdní prostory, které by bylo vhodné využít. Technický stav střechy je uspokojivý, ale je nutno uvažovat nutnost rekonstrukce ve střednědobém horizontu. Stav budov celkově odpovídá jejich stáří s přihlédnutím k mírně zanedbané údržbě.



V domech je celkem 14 bytů o velikosti 2+1 s balkóny a 2 nebytové prostory. Část bytů (7) je po nedávné rekonstrukci, 2 byty jsou v původním stavu a 1 byt je rekonstruován zčásti - těchto 10 bytů je aktuálně pronajato. Zbýlé 4 byty jsou ve stavu rozpracované rekonstrukce (hrubá stavba). Velikosti jednotlivých bytů jsou v průměru 60 m<sup>2</sup>. Oba nebytové prostory v 1. NP (po 117 m<sup>2</sup>) jsou aktuálně pronajaty.

Cenové nastavení nájemného je mírně podprůměrné, ale s ohledem na stav pronajímaného majetku, a především s ohledem na lokalizaci, se jeví jako vhodně nastavené s viditelnou snahou o maximální obsazenost všech prostorů.

Budovy mají užžitnou plochu téměř 1.100 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor je na úrovni přibližně 5.500 m<sup>3</sup>.

V katastru nemovitostí nejsou označeny žádné právní vady, zástavní práva, věcná břemena, příp. jiná právní omezení užívání hodnocených nemovitostí. Při obhlídce nemovitostí dne 29.11.2023 nebyly na místě shledány ani žádné faktické vady, které by výrazně zhoršovaly nebo vylučovaly možnost užívání posuzovaných nemovitých věcí způsobem, jakým jsou aktuálně využívány.

Budovy jsou napojeny na obecní vodovod, kanalizaci a elektřinu. V obci je základní občanská vybavenost (škola, školka, obchody). Dopravní obslužnost je dobrá, jak individuální, tak různými meziměstskými spoji.

### **Vyjádření:**

Účelem tohoto vyjádření je posouzení adekvátnosti případné kupní ceny výše uvedených nemovitých věcí na základě žádosti objednatele.

Objednatel mi bylo sděleno, že se při jednání o případné koupi podařilo předběžně sjednat kupní cenu za veškeré výše uvedené nemovité věci na částku 12.900.000 Kč.

Při posouzení adekvátnosti výše zmíněné sjednané ceny jsem bral v potaz podstatné podmínky případné koupě: lokalizaci předmětných nemovitostí, jejich velikost (m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>), technický stav a právní stav. Důkladně jsem posoudil aktuální nabídku a poptávku na trhu v segmentu bytového bydlení.

**Došel jsem k závěru, že předběžně sjednaná cena 12,9 mil. Kč naprosto odpovídá aktuálním okolnostem potenciální koupě. Tuto cenu mohu označit jako cenu obvyklou ve smyslu definice uvedené v § 2 zákona č. 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): „Obvyklou cenou 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 trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“**

### **Závěr:**

Jako osoba zcela nezávislá, hodnotící výhradně věcný stav nemovitostí a podmínek případné koupě, si dovoluji doporučit realizaci této koupě. Z hlediska budoucnosti obce Dvorce je to investice, která může následně vést k zatraktivnění obce pro současné i budoucí obyvatele, návštěvníky i turisty.

### **Vypracoval:**

FIREA.CZ, finance a reality, s.r.o., IČ: 28649605, sídlo: Rekreační 2126/7, 70800 Ostrava, jednatel Marek Cakl, v Ostravě 30.11.2023.



**FIREA.CZ**  
FINANCE & REALITY  
IČ: 28649605 Rekreační 7, Ostrava, 708 00

