

Příklad číslo 6

Nabídka společnosti GHERKIN spol. s r.o.

Pozemky v areálu bývalého závodu Fruta Znojmo

Požadovaná cena 1 300,- Kč/m²

Vyhodnocení:

Vzhledem k tomu, že všechny stavby jsou z hlediska praktického určeny k demolicí, vycházím při stanovení obvyklé ceny z následující úvahy.

Obvyklá cena nemovitosti je obvyklou cenou pozemků sniženu o náklady na odstranění staveb.

Obvyklá cena pozemků v lokalitě: srovnatelná s pozemky v areálu bývalé Fruty. Požadovaná cena 1300,- Kč/m²Tuto cenu redukuji vzhledem k tomu redukuji, protože realizované ceny jsou vždy nižší než požadované a nabídka v současné době výrazně převyšuje poptávku. Viz příklady výše. Odhaduji tedy obvyklou cenu pozemků v lokalitě na částku 1000,- Kč/m²Pozemky celkem: 1300 + 878 + 4348 + 1061 + 568 = 8 155 m²Cena pozemků : 8155 m² x 1 000,- Kč/m² = 8 155 000,- Kč

Náklady na odstranění objektů :

Celkový objem budov podle příkladu číslo 1.:

842+6 207+2 194+2 845+481+6 259 = 18 828 m² obestavěného prostoruJednotková cena za demolicí: 350,- Kč/m³ obestavěného prostoru: 6 589 800,- Kč

Hrubé terénní úpravy: 500 000,- Kč

Demolice celkem: 7 089 800,- Kč

Rekapitulace:

Cena pozemků: 8 155 000,- Kč

Odstranění staveb: 7 089 800,- Kč

Celkem: 1 065 200,- Kč

Výhody: napojení na všechny inženýrské sítě, dobře přístupný

Nevýhody: omezená rozloha bez možnosti dalšího rozšíření, svažitý, s s terénním výškovým rozdílem

Obvyklá cena : 1 065 200,- Kč

B) Odhad obvyklé ceny nemovitosti: 1 065 200,00 Kč

Slovy: jedenmilionšedesátpěttisícdvěstě korunčeských

C) Ocenění hlavních staveb a pozemků dle cenového předpisu:**9 755 266,45 Kč**

Slovy: devětmilionůsedmsetpadesátpěttisícdvěstěšedesátšest korunčeských 45/100