



Ocenění nemovitostí č. 293-3912-2014

O ceně obvyklé objektu bydlené č.p. 263 na pozemku p.č. st. 506 s příslušenstvím a pozemky p.č. st. 506 a 962/1 jak je vedeno na LV 241 pro k.ú. a obec Lhota u Vsetína v okrese Vsetín



Objednatel posudku:

Vladimír Srněnský
Lhota u Vsetína 263
755 01 Vsetín

Účel posudku:

ocenění dle zák. č. 182/2006 Sb., „o úpadku a způsobech řešení“, v jeho pozdějších znění a podle zákona o ocenění majetku podle zákona č.151/1997 Sb.

Podle stavu ke dni 10.5.2014 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 18.5.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby
Insolvenčního řízení

Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy¹⁾. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen²⁾ a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

§2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí 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.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotné zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který 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 (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně

související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

METODA POROVNÁVACÍ :

Tato metoda pro ocenění nemovitostí (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace

o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

APLIKACE METOD :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti

Rozsah ocenění

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

- Historie a podstata nemovitosti
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku
- Vlastnictví jednotlivých částí majetku
- Ostatní zjištěné vlivy

Analýza ocenění

Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitostí jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání a nebude použita.

Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitostí a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.

Naopak nájemní vztah k nemovitosti je závadou bránící řádnému zobchodování nemovitosti, řádově snižuje cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: objekt bydlení
Lhota u Vsetína 263
755 01 Vsetín

Region: Zlínský

Okres: Vsetín

Katastrální území: Lhota u Vsetína

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10.5.2014 za přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti
- Fotodokumentace

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenes právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.

5. Použitá literatura:

Úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003
Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 1995
Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996
Věcná břemena - Linde Praha a.s. - 2001
Byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997
Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM
Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

6. Vyjádření realitních kanceláří:

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.
Pro zjištění tržního nájemného byly dále použity informace z portálu IRIS, které vychází z dostatečného počtu statisticky vedených informací.
Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitosti s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je v oddíle A veden jako vlastní:

SJM Srněnský Vladimír a Srněnská Jarmila

Výčet rizik nemovitosti

- ← Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- ← Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- ← Na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena a jiná práva omezující užívání nemovitosti
- ← Stavba je dispozice určena k bydlení
- ← Nemovitost je v užívání
- ← Stavba je dokončena

8. Dokumentace a skutečnost:

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Byly předloženy částečné podklady o stáří a provedených rekonstrukcích.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti.

Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí.

Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací majitele ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

9. Celkový popis nemovitosti:

Obec Lhota u Vsetín

Poloha obce a okolí : Na silnici Vsetín - Vizovice na okraji CHKO Beskydy

Počet obyvatel: 764

Infrastruktura : škola

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt bydlení č.p. 263 na pozemku p.č. st. 506

Pozemek p.č. st. 506 - zastavěná plocha a nádvoří - 110m²

Pozemek p.č. 962/1 - orná půda 2413 m²

Poloha v obci:

V souvislé zástavbě obce, příjezd zpevněnou státní komunikací, přístup přes pozemky jiného vlastníka.

Technický popis nemovitostí :

Hlavní objekt je zděná stavba rodinného domku, dvoupodlažní částečně podkšlepený, střecha pultová. Objekt obsahuje dvě bytové jednotky.

Objekt má přípojky elektriky, vody, kanalizace do jímky, plukynová přípojka není.

Hlavní konstrukce zdivo, stropy rovný podhled. Krytina plechová, klempířské konstrukce PZ kompletní.

Stav objektu dobrý. Životní prostředí bez závad.

Příslušenstvím stavby hlavní jsou tyto venkovní úpravy - přípojky sítí, jímka, vedlejší stavby.

Objekt je svým řešením určen k bydlení, je veden v KN jako rodinný dům, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

Skutečnosti rozhodné pro ocenění:

Závady: menší obec bez základní infrastruktury

Klady nemovitosti: poloha v regionu, výměra okolních pozemků

10. Obsah odhadu:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům

b) Pozemky

b₁) Pozemky

11. Popis objektů a pozemků:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům

Dokončenost 50%.

b) Pozemky

b₁) Pozemky

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
 Poloha objektu: Zlínský kraj - do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 38 roků
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 2 675,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

suterén: $9,20 \cdot 4,55 + 7,3 \cdot 4,45$ = 74,35 m²
 přízemí: $12,00 \cdot 9,20$ = 110,40 m²
 1. podlaží: = 110,40 m²

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén	74,35 m ²	2,50 m
přízemí	110,40 m ²	3,00 m
1. podlaží	110,40 m ²	2,85 m

Obecný prostor:

suterén: $(9,20 \cdot 4,55 + 7,3 \cdot 4,45) \cdot (2,50)$ = 185,86 m³
 přízemí: $(12,00 \cdot 9,20) \cdot (3,00)$ = 331,20 m³
 1. podlaží: $(110,40) \cdot (2,85)$ = 314,64 m³
 zastřešení: $110,40 \cdot (1,20 + 0,30) / 2$ = 82,80 m³

Obecný prostor – celkem: = 914,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 110,40 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 295,15 m²

Podlažnost $ZP / ZP1 = 2,67$

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

	Č	V _i
0. Typ stavby - Podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD	III	0,00

do žumpy nebo septiku		
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 38 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,80 = \mathbf{0,890}$$

Index polohy:

	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - centrální území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport v obci - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní zařízení v obci - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Vnější doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Znečištění - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Vlivy v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Ostatní neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index trhu s nemovitostmi:

	č.	T _i
1. Situace na daném (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,890 * 0,980 * 0,900 = \mathbf{0,785}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 2\,675,- \text{ Kč/m}^3 * 0,785 = 2\,099,88 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 2\,099,88 \text{ Kč/m}^3 * 914,50 \text{ m}^3 = 1\,920\,340,26 \text{ Kč}$$

Rodinný dům - zjištěná cena

$$= \underline{\underline{1\,920\,340,26 \text{ Kč}}}$$

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný dům = 1 920 340,- Kč

Cena objektů činí celkem 1 920 340,- Kč

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Vyměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	506	110,00	70,00	7 700,-
orná	962/1	2 413,00	70,00	168 910,-
Součet				176 610,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 17 661,-
Mezisoučet				194 271,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 1,2590
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1550
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				527 085,39

Pozemky - zjištěná cena = 527 085,39 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 527 090,- Kč

Cena pozemků činí celkem 527 090,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Objekt bydlení
 Druh nemovitosti: Rodinné domy
 Konstrukce: zděné
 Počet podzemních podlaží: 1
 Počet nadzemních podlaží: 2
 Poloha: samostatně stojící
 Podkroví: ne

Pozemky celkem: 2523 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 110 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 22,94

Výtah: ne

Přípojky: přípojky

Technický stav objektu: dobrý

Průběžnost nemovitosti: venkovní úpravy, stavby

Garáž: není

Stáří objektu: 38 roků

Hodnotkové množství oceňované nemovitosti

	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	914,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	294,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	172,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	0,850
2. Správní funkce	0,97	1,03	0,970
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,100
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,060
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
6. Školství	0,94	1,06	1,000
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	0,980
8. Kultura, sport	0,94	1,06	0,940
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,000
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,050
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,000
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,000
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,030
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	0,950
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,060
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,000
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,050
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,040
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,040
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,050
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	0,750
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,000

27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,820
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,000
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,150
31. Náзор odhadce	0,90	1,10	0,900
Výsledný koeficient:			0,776

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č. 1	Název: Vizovice - MOISES		
Adresa	Zlín, Vizovice		
Popis:	Analýza ocenění		
<p>Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.</p> <p>Věcná hodnota zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem a znehodnocení, <i>nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou.</i> Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání a nebude použita. Její hlavní význam je při použití výnosové hodnoty nemovitosti kde je podkladem nákladové stránky v ocenění, zde se používá vždy. A potom při ocenění nemovitostí kde není dostatek podkladů pro použití metody porovnávací tam kde realitní trh nefunguje. V jednotlivých ocenění bude použita u komerčních výnosových ocenění a a ocenění nájemních domů.</p> <p>Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitosti nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, <i>neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného.</i> předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.</p> <p>Naopak nájemní vztah k nemovitosti je závadou bránící řádnému zobchodování nemovitosti, řádově snižuju cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.</p> <p>V závěrečné analýze bude od stanovené obvyklé hodnoty zjištěné cenovým porovnáním odečtena hodnota tohoto omezení vlastnického práva a výsledná hodnota by potom měla odpovídat skutečné obvyklé ceně.</p>			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	100 roků	Stav objektu	dobry
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	317 m ²	Zastavěná plocha	68 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
Podkroví			ne
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky	přípojky		
Příslušenství	garáž		
Požadovaná nebo kupní cena			
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře		
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě 515 000,- Kč
Vyměry a jednotkové ceny			
	Vyměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	612,00 m ³	841,50 Kč/m ³	1 443,40 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	120,00 m ²	4 291,67 Kč/m ²	7 361,35 Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²

Čistá užitná plocha:	102,00 m ²	5 049,02 Kč/m ²	8 660,41 Kč/m ²	
Podmínecí kritérií pro porovnání cen nemovitosti				
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,00	
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	0,97	
10. Struktura zaměstnanosti	0,96	11. Životní prostředí	1,06	
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám	1,00	
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	0,99	
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,62	
30. Pozemky k objektu celkem	0,93	31. Názor odhadce	0,97	
			3. Poptávka nemovitosti	0,99
			6. Školství	1,00
			9. Hotely apod.	1,00
			12. Poloha k centru	1,00
			17. Parkovací možnosti	1,00
			20. Inženýrské sítě	1,00
			23. Regulace nájemného	1,00
			26. Příslušenství nemovitosti	1,03
			29. Údržba stavby	0,95
			Součet dílčích koeficientů - Is	0,583

Objekt č. 2	Název: Mikulůvka MOISES		
Adresa	Mikulůvka, Mikulůvka		
Popis:	Analýza ocenění		
<p>Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.</p> <p>Věcná hodnota zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem a znehodnocení, <i>nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou.</i> Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání a nebude použita. Její hlavní význam je při použití výnosové hodnoty nemovitosti kde je podkladem nákladové stránky v ocenění, zde se používá vždy. A potom při ocenění nemovitostí kde není dostatek podkladů pro použití metody porovnávací tam kde realitní trh nefunguje. V jednotlivých ocenění bude použita u komerčních výnosových ocenění a a ocenění nájemních domů.</p> <p>Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitosti nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, <i>neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného,</i> předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.</p> <p>Naopak nájemní vztah k nemovitosti je závadou bránící řádnému zobchodování nemovitosti, řádově snižují cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.</p> <p>V závěrečné analýze bude od stanovené obvyklé hodnoty zjištěné cenovým porovnáním odečtena hodnota tohoto omezení vlastnického práva a výsledná hodnota by potom měla odpovídat skutečné obvyklé ceně.</p>			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	2
Výměra pozemku	2450 m ²	Zastavěná plocha	155 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ne
Přípojky	přípojky, jímka, studna		
Příslušenství	stodola,		
Požadovaná nebo kupní cena			
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře		
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě 1 450 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC)
Obestavěný prostor:	1 217,00 m ³	1 191,45 Kč/m ³	1 031,56 Kč/m ³

Zastavěná plocha podlaží celkem:		m ²	Kč/m ²	Kč/m ²	
Podlahová plocha podlaží celkem		m ²	Kč/m ²	Kč/m ²	
Hrubá užitná plocha:		m ²	Kč/m ²	Kč/m ²	
Čistá užitná plocha:		m ²	Kč/m ²	Kč/m ²	
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,01
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,97	6. Školství	0,99
7. Zdravotnictví	0,98	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	1,01
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,05	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,05
15. Konfigurace terénu	1,05	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	0,98	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,08
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,68	29. Údržba stavby	1,08
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Js	1,155

Objekt č. 3	Název: Hlučín - Opava IMOS				
Adresa	Bobrovníky, Hlučín				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	70 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	1232 m ²	Zastavěná plocha	140 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví ano	
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	včetně plynu				
Příslušenství	venkovní úpravy				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 650 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	932,00 m ³	1 770,39 Kč/m ³	1 336,14 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	192,00 m ²	8 593,75 Kč/m ²	6 485,85 Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	212,00 m ²	7 783,02 Kč/m ²	5 873,98 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,10	2. Správní funkce	1,02	3. Poptávka nemovitostí	1,05
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,99	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	1,03	8. Kultura a sport	1,01	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	0,96
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,04
21. Typ stavby	1,03	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,10
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,60	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,10		1,325

Objekt č. 4	Název: Prostějov - Lipník			
Adresa	Lipník nad Bečvou, Lipník			

Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	60 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	0	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	2252 m ²	Zastavěná plocha	762 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	včetně plynu				
Příslušenství	stodola				
Požadována nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 500 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	985,00 m ³	1 522,84 Kč/m ³	1 181,41 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	162,00 m ²	9 259,26 Kč/m ²	7 183,29 Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	140,00 m ²	10 714,29 Kč/m ²	8 312,09 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti					
1. Velikost obce - obyvatel	1,05	2. Správní funkce	1,02	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,03	5. Obchod a služby	1,03	6. Školství	1,02
7. Zdravotnictví	1,04	8. Kultura a sport	1,03	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,02	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	1,01
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,04	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,03
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,70	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,289

Objekt č. 5	Název: Ústí u Vsetína MOISE				
Adresa	Ústí, Ústí u Vsetína				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	řadový krajový	
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	766 m ²	Zastavěná plocha	192 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	jímka, studna				
Příslušenství	bez				
Požadována nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 900 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	755,00 m ³	2 516,56 Kč/m ³	4 085,32 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	192,00 m ²	9 895,83 Kč/m ²	16 064,66 Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		

Hrubá užitná plocha:		m ²	Kč/m ²	Kč/m ²	
Čistá užitná plocha:		184,00 m ²	10 326,09 Kč/m ²	16 763,13 Kč/m ²	
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	0,99	6. Školství	0,99
7. Zdravotnictví	1,03	8. Kultura a sport	1,02	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,03	12. Poloha k centru	1,03
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,04	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,04	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	0,94
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,70	29. Údržba stavby	0,90
30. Pozemky k objektu celkem	0,98	31. Názor odhadce	1,00	Součet dílčích koeficientů - Is	0,616

Objekt č. 6	Název: Oldřichovice MOISE				
Adresa	Oldřichovice u Napajedel, Zkín				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	85 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	1659 m ²	Zastavěná plocha	446 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky				
Příslušenství	stodola, garáže				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 890 000,- Kč	
Vyměry a jednotkové ceny					
	Vyměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	1 240,00 m ³	1 524,19 Kč/m ³	3 299,12 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	175,00 m ²	10 800,- Kč/m ²	23 376,62 Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	92,00 m ²	20 543,48 Kč/m ²	44 466,40 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,99
4. Přírodní okolí	1,01	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,99
7. Zdravotnictví	0,98	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	0,99	11. Životní prostředí	1,01	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,99
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	0,99
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,62	29. Údržba stavby	0,90
30. Pozemky k objektu celkem	1,10	31. Názor odhadce	0,95	Součet dílčích koeficientů - Is	0,616

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt	Přepočtené jednotkové ceny		
	OP	ZP	IP

1. Vizovice - MOISES	1 443,40	7 361,35			8 660,41
2. Mikulůvka MOISES	1 031,56				
3. Hlučín . Opava IMOS	1 336,14	6 485,85			5 873,98
4. Prostějov - Lipník	1 181,41	7 183,29			8 312,09
5. Ústí u Vsetína MOISE	4 085,32	16 064,66			16 763,13
6. Oldřichovice MOISE	3 299,12	23 376,62			44 466,40
SJC – minimum	1 031,56	6 485,85			5 873,98
SJC – průměr	2 063,00	12 094,00			16 815,00
SJC – maximum	4 085,32	23 376,62			44 466,40
Index oceňovaného objektu	0,776	0,776	0,776	0,776	0,776
JCO – minimum	800,00	5 033,00			4 558,00
JCO – průměr	1 601,00	9 385,00			13 048,00
JCO – maximum	3 170,00	18 140,00			34 506,00
Výměry oceňované stavby	914,00	294,00			172,00
CO – minimum	731200	1479702			783976
CO – průměr	1463314	2759190			2244256
CO – maximum	2897380	5333160			5935032

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 731 200,- Kč
 Průměrná: 2 155 587,- Kč
 Maximální: 5 935 032,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$

$$= 2155587 - [0,15 * (5935032 - 731200)] = 1 375 012,20 \text{ Kč}$$

Objekt bydlení - výsledná cena = 1 375 012,20 Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 1 920 340,- Kč
 Administrativní cena pozemků: 527 090,- Kč
Administrativní cena celkem: 2 447 430,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků:

Stanovená věcná hodnota pozemků: 392 430,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem: 392 430,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem:

1 375 010,- Kč

Obvyklá cena:

1 375 000,- Kč

slovy: jedenmiliontřístasedmdesátpět tisíc Kč

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

Použití metoda je založena v podstatě na porovnání obdobných nemovitostí které byly obchodovány v nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky z realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejširší míře je použito databáze ze systému MOISES s databází obchodovaných nemovitostí včetně kompletních údajů. Tyto podklady je možné zpětně zkontrolovat. Pro porovnávací hodnotu je použita metoda Ing. docenta Bradáče která umožňuje obsáhlé porovnání nemovitostí v širokém regionu oceňované nemovitosti a dává věrohodné výsledné hodnoty.

Závady nemovitosti:

Na nemovitosti nevážnou žádná práva omezující právo vlasnické ani jiná práva nezaznamenávající se do KN která by nezanikla přiklepem.

Nemovitost má příjezd přes pozemek jiného vlastníka, přístu není zajištěn ani věcným břemenm ani jiným právem.

Tento fakt velmi silně ovlivňuje tržní hodnotu nemovitosti, je zohledněn v koeficientech porovnávací metody.

V Žebráku, 10.5.2014

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 293--3912-2014 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 293-2014

V Žebráku, 18.5.2014

Luboš Šimůnek
Pražská 120

267 53 Žebrák

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, positioned to the right of the text '267 53 Žebrák'.