



Ocenění nemovitostí č. 212-3966-2015

O ceně obvyklé objektu bydlení č.p. 332 postaveném na pozemku st. 16 s příslušenstvím a včetně pozemků jak je vedeno na LV 572 vše pro k.ú. a obec Štěpánkovice u KÚ Opava



Objednatel posudku:

JUDr. Martin Frisch
Svornosti 2
736 01 Havířov

Účel posudku:

Prodeje nemovitosti uskutečněného dobrovolnou dražbou na základě zákon 26/2000 Sb, ve znění pozdějších předpisů

Podle stavu ke dni 13.3.2015 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 17.3.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného dobrovolnou dražbou na základě zákon 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů. Úkolem znalce je vypracování odhadu ceny předmětu dražby podle § 13 v místě a čase obvyklé za účelem uvedení ceny předmětu dražby do dražební vyhlášky podle § 20 zákona.

Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 181/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 110/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 7/2009 Sb. a zákona č. 223/2009

§ 13

Odhad ceny předmětu dražby

- (1) Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik,⁷⁾ jeho organizační složku,⁸⁾ nebo o věc prohlášenou za kulturní památku,⁹⁾ musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce.¹⁰⁾ Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.
- (2) Osoba, která má předmět dražby v držení, je povinna po předchozí výzvě, v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Doba prohlídky musí být ve výzvě stanovena s přihlédnutím k charakteru dražené věci, u nemovitosti zpravidla tři týdny po odeslání výzvy.
- (3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

§ 20

Dražební vyhláška

- (1) Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, v níž uvede:
- a) že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
 - b) označení dražebníka,
 - c) místo, datum a čas zahájení dražby,
 - d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby vázoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,

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 prodeji 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně 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.

Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.

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 nejzjistitelné, 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 nemovitosti 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 nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nejdávnejší 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 nejuvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti

Rozsah ocenění

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle objednávky, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku a dále v části ocenění.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

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

Analyza ocenění

Nejllepší 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 nebude použita protože 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 nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.

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 nemovitosti 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. 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.

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

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.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rodinný dům
Petra Bezruč 332
747 28 Štěpánkovice

Region: Moravskoslezský

Okres: Opava

Katastrální území: Štěpánkovice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 13.3.2015.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

Výpis z katastru nemovitostí LV 572
Odhad ceny nemovitosti 83/32/2010

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti
Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.
- Skutečnosti zjištěné znalcem z předložených podkladů k nemovitosti

- Fotodokumentace "

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese 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. Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní. Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.

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 - 2010
- nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996
- byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997
- metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007
- vyhláška č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky 453/2008 SB. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VII.vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004
- JUDr. Fiala, Doc. Bradáč – Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, IV.vydání, Linde Praha a.s., 1996
- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z,III. vydání, Linde Praha a.s., 2001
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2008,2009, 2010, 2011 a 2012

6. Vyjádření realitních kanceláří:

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

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 nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

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 nejšířší 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

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnictví k oceňované nemovitosti odpovídá podle informací objednatele ocenění údajům v Katastru nemovitostí. Ke dni ocenění byla provedena kontrola vlastnického práva na serveru ČÚZK. (Aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů nebo nebytových prostor), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.)

8. Dokumentace a skutečnost:

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

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 v rozsahu a dle možností jak bylo umožněno a zpřístupněno.

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

9. Celkový popis nemovitosti:

Obec leží ve vzdálenosti cca 10 km východně od města Opava na silnici III.třídy

Počet obyvatel : 3159

Infrastruktura : v obci je základní infrastruktura a občanská vybavenost

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt bydlení č.p. 332 na pozemku p.č. st. 16

Pozemek po.č. 16 - zastavěná plocha - 207m²

Poloha v obci

Mezi souvislou zástavbou v centrální části obce.

Technický popis nemovitostí :

Jedná se o samostatně stojící, zděný rodinný dům půdorysných parametrů 8,55*8,5m s přístavbou vstupní verandy.

RD

je částečně podsklepený s jedním NP a částečně využitým podkrovím k obytným účelům. Střecha je sedlová. RD

obsahuje jednu b.j. 4+1. Dům je užíván od roku 1958, v r. 2007 byly provedena rekonstrukce koupelny, v r. 2008 byla

provedena výměna oken a nová střešní krytina. Příslušenství domu tvoří vedlejší, zděná stavba užívána jako sklad,

přístřešek pro auto před vstupem do RD a vedlejší stavbou

Stav objektu s běžnou údržbou. Životní prostředí bez závad.

Objekt je užíván k bydlení, je veden v KN jako objekt bydlení,

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.

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Moravskoslezský kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby: 55 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 161,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

suterén:	13,30+12,25+3,80	=	29,35 m ²
přízemí:	8,20*8,55	=	70,11 m ²
krov:		=	70,11 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	29,35 m ²	2,45 m
přízemí:	70,11 m ²	3,95 m
krov:	70,11 m ²	3,85 m

Obestavěný prostor:

suterén:	(13,30+12,25+3,80)*(2,45)	=	71,91 m ³
přízemí:	(8,20*8,55)*(3,95)	=	276,93 m ³
krov:	(70,11)*(3,85)+3,20*1,00*1,25/2+3,20*1,85/2*4,00/2	=	277,84 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 626,68 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: $ZP1 = 99,46 \text{ m}^2$
 Zastavěná plocha všech podlaží: $ZP = 169,57 \text{ m}^2$

Podlažnost $ZP / ZP1 = 1,70$

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	III	0,00
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové		
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	III	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	I	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	II	-0,03
	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	III	0,00
	II	1,05

Koeficient pro stáří 55 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,809}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti v obci - vnitřní území obce		
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	III	0,00
	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	II	0,00
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 500 m		
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	IV	0,03
10. Nezaměstnanost v obci a okolí - odpovídá průměru v kraji	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	II	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	III	0,00
	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = 1,100$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (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 - spoluvlastnictví	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,809 * 1,100 * 0,900 = 0,801$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,161,- \text{ Kč/m}^3 * 0,801 = 2\,531,96 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 2\,531,96 \text{ Kč/m}^3 * 626,68 \text{ m}^3 = 1\,586\,728,69 \text{ Kč}$$

Rodinný dům - zjištěná cena = 1 586 728,69 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný dům = 1 586 730,- Kč

Cena objektů činí celkem 1 586 730,- Kč

Indexová metoda

a) Pozemky

a₁) Pozemky

Výchozí cena: = 700,- Kč/m²

Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura: * 1,20

B - typ stavebního pozemku: * 1,50

C - třída velikosti obce: * 0,60

D - typ polohy: * 1,30

E - územní připravenost, infrastruktura: * 1,00

F - speciální charakteristiky: * 1,00

Výchozí cena upravená = 982,80 Kč/m²

Jednotková cena stavebního pozemku: 982,80 Kč/m²

Oceňovaný stavební pozemek:

Zastavěná plocha p.č. 16 · 207 m²

Výměra stavebních pozemků: $207,00 \text{ m}^2 \times 982,80 \text{ Kč/m}^2 = 203\,439,60 \text{ Kč}$

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = 203 439,60 Kč

Pozemky - výsledná cena = 203 439,60 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 203 440,- Kč

Cena pozemků činí celkem 203 440,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Rodinný dům Štěpánkovice
Analýza ocenění

Druh nemovitosti: Rodinné domy
Konstrukce: zděné
Počet podzemních podlaží: 1
Počet nadzemních podlaží: 1
Poloha: samostatně stojící
Podkroví: ano
Pozemky celkem: 207 m²
Zastavěná plocha hlavního objektu: 70 m²
Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 2,96
Výtah: ne
Přípojky: přípojky sítě
Technický stav objektu: dobrý
Příslušenství nemovitosti: cenková úprava
Garáž: není
Stáří objektu: 55 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	627,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	169,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	125,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	

1. Velikost obce	0,85	1,25	1,020
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,000
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	0,990
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,000
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
6. Školství	0,94	1,06	0,990
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	0,980
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,000
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,000
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	0,990
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,020
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,040
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,040
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,010
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,050
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,060
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,060
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,060
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	1,050
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,100
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,050
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,020
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,720
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,040
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,850
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,100
Výsledný koeficient:			1,355

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Frýdek - Místek MOISE		
Adresa	Dobrovského 724, Frýdek - Místek		
Popis:			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	řadový krajový
Stáří objektu	78 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku	354 m ²	Zastavěná plocha	272 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
Podkroví			ne
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky	včetně plynu		
Příslušenství	bez		
Požadovaná nebo kupní cena			
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře		
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě 1 880 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	817,00 m ³	2 301,10 Kč/m ³	2 193,61 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	272,00 m ²	6 911,76 Kč/m ²	6 588,91 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:	120,00 m ²	15 666,67 Kč/m ²	14 934,86 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,01	3. Poptávka nemovitostí	1,04
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	1,06	6. Školství	1,06
7. Zdravotnictví	1,05	8. Kultura a sport	1,02	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,02	11. Životní prostředí	1,01	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,05	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,04	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
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	0,72	29. Údržba stavby	0,90
30. Pozemky k objektu celkem	1,02	31. Názor odhadce	1,05	Součet dílčích koeficientů - Is	1,049

Objekt č.: 2		Název: Vedryně - Frydek			
Adresa		Vedryně 712, Vedryně			
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	42 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	2		
Výměra pozemku	1549 m ²	Zastavěná plocha	364 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	voda, plyn, jímka				
Příslušenství	přípojky				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 980 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	933,00 m ³	2 122,19 Kč/m ³	1 668,39 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	332,00 m ²	5 963,86 Kč/m ²	4 688,57 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:	215,20 m ²	9 200,74 Kč/m ²	7 233,29 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti					
1. Velikost obce - obyvatel	1,01	2. Správní funkce	1,01	3. Poptávka nemovitostí	1,03
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,01	11. Životní prostředí	1,04	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,04	16. Převládající zástavba	1,04	17. Parkovací možnosti	1,03
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,03
21. Typ stavby	1,03	22. Dostupnost podlaží	1,01	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,02
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,72	29. Údržba stavby	1,05

30. Pozemky k objektu celkem	1,05	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,272
------------------------------	------	-------------------	------	---------------------------------	-------

Objekt č.: 3		Název: Lipová Lázně MOISES			
Adresa		Lipová, Lipová - okr Jeseník			
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	1738 m ²	Zastavěná plocha		191 m ²	
Garáž	v objektu	Výtah	ano	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	včetně plynu				
Příslušenství					
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 200 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	430,10 m ³	2 790,05 Kč/m ³	11 387,95 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	145,00 m ²	8 275,86 Kč/m ²	33 779,03 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:	58,00 m ²	20 689,66 Kč/m ²	84 447,57 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,05
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	1,02	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,03	8. Kultura a sport	1,03	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	0,97	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	0,90	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,60	26. Příslušenství nemovitosti	0,90
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,55	29. Údržba stavby	0,90
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	0,90	Součin dílčích koeficientů - Is	0,245

Objekt č.: 4		Název: Hlučín - Opava IMOS			
Adresa		Bobrovniky, 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	2 350 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn.		

Obestavěný prostor:		(JCS _i)	ceny (SJTC _i)
Zastavěná plocha podlaží celkem:	932,00 m ³	2 521,46 Kč/m ³	1 902,99 Kč/m ³
Podlahová plocha podlaží celkem	192,00 m ²	12 239,58 Kč/m ²	9 237,42 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
	212,00 m ²	11 084,91 Kč/m ²	8 365,97 Kč/m ²
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti			
1. Velikost obce - obyvatel	1,10	2. Správní funkce	1,02
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,99
7. Zdravotnictví	1,03	8. Kultura a sport	1,01
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,06
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám	
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06
21. Typ stavby	1,03	22. Dostupnost podlaží	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,60
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,10
		3. Poptávka nemovitostí	1,05
		6. Školství	0,94
		9. Hotely apod.	1,00
		12. Poloha k centru	0,96
		17. Parkovací možnosti	1,06
		20. Inženýrské sítě	1,04
		23. Regulace nájemného	1,00
		26. Příslušenství nemovitosti	1,10
		29. Údržba stavby	1,00
		Součin dílčích koeficientů - Is	1,325

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	ÓP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Frýdek - Místek MOISE	2 193,61	6 588,91			14 934,86
2. Vedryně - Frýdek	1 668,39	4 688,57			7 233,29
3. Lipová Lázně MOISES	11 387,95	33 779,03			84 447,57
4. Hlučín . Opava IMOS	1 902,99	9 237,42			8 365,97
SJC - minimum	1 668,39	4 688,57			7 233,29
SJC - průměr	4 288,00	13 573,00			28 745,00
SJC - maximum	11 387,95	33 779,03			84 447,57
Index oceňovaného objektu	1,355	1,355	1,355	1,355	1,355
JCO - minimum	2 261,00	6 353,00			9 801,00
JCO - průměr	5 810,00	18 391,00			38 949,00
JCO - maximum	15 431,00	45 771,00			114 426,00
Výměry oceňované stavby	627,00	169,00			125,00
CO - minimum	1417647	1073657			1225125
CO - průměr	3642870	3108079			4868625
CO - maximum	9675237	7735299			14303250

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 1 073 657,- Kč
 Průměrná: 3 873 191,- Kč
 Maximální: 14 303 250,- Kč

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

$$= 3873191 - [0,15 * (14303250 - 1073657)] = 1 888 752,05 \text{ Kč}$$

Rodinný dům Štěpánkovice - výsledná cena

= 1 888 752,05 Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 1 586 730,- Kč
Administrativní cena celkem: 1 586 730,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků: 203 440,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 203 440,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 1 888 750,- Kč

Obvyklá cena:

1 890 000,- Kč

slovy: jedenmilionosmsetdevadesáttisíc 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 nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejšířší míře je použito databáze ze systému MOISES 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

V Žebráku, 15.3.2015

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. 212 -3966-2015 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 212-2015

V Žebráku, 17.3.2015

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák



