



Ocenění nemovitostí č. 80-3771-2013

O ceně obvyklé objektu č.e. 76 s příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 318 pro k.ú. a obec Veselíčko u Lipníka nad Bečvou v okrese Přerov



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

Podle stavu ke dni 10.2.2013 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 16.2.2013

A. Nález

I. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného dražbou na základě zákona 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:
- že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
 - označení dražebníka,
 - místo, datum a čas zahájení dražby,
 - 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 předpisy. 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 cen¹⁾ 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 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.

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 nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení. K stanovení obvyklé ceny náhradní metodikou bývá použita některá ze tří základních metod, případně jejich kombinace.

a) metoda 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 pozemků.

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.

b) výnosový způsob

Provádí se v těch případech, kdy nemovitost nese nebo může nést výnos, tj. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob

Tímto způsobem je stanovena cena porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemek

Rozsah 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.

Aplikovaná metoda 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. Její výsledek neodpovídá ceně obvyklé a tím ani definici zadání. Ve většině případů se používá pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

Výnosový způsob ocenění 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 výnosové 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. Odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikují.

Naopak nájemní vztah u těchto nemovitostí je závadou bránící řádnému obchodování nemovitostí, řádově snižuje 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: objekt rodinné rekreace, Veselíčko u Lipníka nad Bečvou e.č. 76

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10.2.2013 za přítomnosti zástupce majitele.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
 - Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebním v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

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. 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 - 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 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

7. Vlastnické a evidenční údaje:

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

Vlastnické právo
Chaloupková Alena
r.č. 575115/1263

Výčet rizik nemovitosti

- ✦ Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- ✦ Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- ✦ Na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena a jiná omezení
- ✦ Nemovitost není omezena zástavním právem, exekucí
- ✦ Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- ✦ Stavba je dispozice určena k bydlení, rekreaci.
- ✦ 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.

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 leží 10 km severně od města Přerov na okraji VÚ Libava. Obec má 839 obyvatel, v obci je základní infrastruktura.

Poloha v obci

Mimo zastavěnou část obce mezi zástavbou rekreačních objektů v lesnaté krajině u vodní plochy..

Technický popis nemovitostí :

Jedná se o přízemní zděnou stavbu podsklepenou se sedlovou střechou s podkrovím.

Objekt má přípojku NN, vody a kanalizace.

Hlavní konstrukce zdivo, stropy s rovným podhledem. Krytina skládaná, klempířské konstrukce kompletní.

Okna dřevěná zdvojená, dveře typové.

Vytápění objektu na tuhá paliva. Výroba teplé vody s rozvody.

Podlahy krytina, obklady stěn v příslušenství.

Stav objektu s běžnou údržbou. Životní prostředí bez závad.

Související pozemky p.č. st. 352 o výměře 49 m².

p.č. 1269/18 - ostatní plocha 251 m²

Objekt je užíván k rekreaci, je veden v KN jako objekt rekreace, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rekreační chata.

Skutečnosti rozhodné pro ocenění:

Klady nemovitosti : Poloha v regionu

B. OdhadVýměry, hodnocení a ocenění objektů:Porovnávací hodnotaRekreační objektZastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	49,00 m ²	2,92 m
suterén:	49,00 m ²	2,15 m
krov:	49,00 m ²	4,15 m

Obestavěný prostor:

přízemí:	(49,00)*(2,92)	=	143,08 m ³
suterén:	(49,00)*(2,15)	=	105,35 m ³
krov:	(49,00)*(4,15)/2	=	101,67 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	350,10 m ³

Výpočet indexu cenového porovnání:Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Podsklepená - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	IV	typ A
1. Druh stavby - Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce - Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce - Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě - Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení - WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby - Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.) - Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Do 400 m ²	II	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koefficient pro stáří 44 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,80 = 0,991$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Životní prostředí a atraktivita okolí - vhodná k rekreaci	III	0,00
2. Přírodní lokalita - les i vodní plocha je v blízkosti	IV	0,05
3. Poloha v zástavbě - bez vlivu, samoty	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III	0,00
5. Hromadná doprava - špatná dostupnost	I	-0,02
6. Parkovací možnosti - dobré	II	0,00
7. Obchod a služby v okolí - žádné	I	-0,05
8. Sportoviště - žádné	I	0,00
9. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,991 * 0,980 * 0,900 = 0,874$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 2\,996,- \text{ Kč/m}^3 * 0,874 = 2\,618,50 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 2\,618,50 \text{ Kč/m}^3 * 350,10 \text{ m}^3 = 916\,736,85 \text{ Kč}$$

Rekreační objekt - zjištěná cena

$$= \underline{\underline{916\,736,85 \text{ Kč}}}$$

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rekreační objekt

$$= 916\,740,- \text{ Kč}$$

Cena objektů činí celkem

$$= \underline{\underline{916\,740,- \text{ Kč}}}$$

Indexová metoda

a) Pozemky

a) Pozemky

Výchozí cena:	=	800,- Kč/m ²
Korekce výchozí ceny:	*	
A - územní struktura:	*	0,80
B - typ stavebního pozemku:	*	1,50
C - třída velikosti obce:	*	0,40
D - typ polohy:	*	0,70
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	1,00
F - speciální charakteristiky:	*	1,00

Výchozí cena upravená = 268,80 Kč/m²

Jednotková cena stavebního pozemku: 268,80 Kč/m²

Oceňované stavební pozemky:

zastavěná plocha p.č. st. 352	49 m ²
ostatní plocha p.č. 1269/18	251 m ²
	<hr/>

Výměra stavebních pozemků: 300 m²

300,00 m² á 268,80 Kč/m² = 80 640,- Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = 80 640,- Kč

Pozemky - výsledná cena = 80 640,- Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 80 640,- Kč

Cena pozemků činí celkem 80 640,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Veselíčko - okres Přerov

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.

Druh nemovitosti: Rekreační chaty a chalupy

Konstrukce: jiné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 300 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 49 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 6,12

Výtah: ne

Přípojky: elektro , voda , kanalizace

Technický stav objektu: dobrý

Příslušenství nemovitosti: nejsou

Garáž: není

Stáří objektu: 44 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	350,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	137,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	82,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérii

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,90	1,15	0,990
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	0,940
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,060
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,060
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,990
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,010
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,060

15. Konfigurace terénu	0,95	1,05	1,040
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,060
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,030
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,060
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,94	1,06	1,000
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,060
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,000
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,020
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,810
29. Údržba stavby	0,85	1,15	0,980
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,050
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,060
Výsledný koeficient:			1,575

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Prostějov - Lipník				
Adresa	Lipník nad Bečvou, Lipník				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rekreační chaty	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		Podkroví	ne		
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	včetně plynu				
Příslušenství	stodola				
Požadovaná 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 nemovitostí					
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.: 2		Název: Staříč - Frýdek			
Adresa		Staříč 189, Staříč			
Popis:					
Druh nemovitosti	Rekreační chaty		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	65 roků		Stav objektu	dobrý	
Počet nadz. podlaží	1		Počet podzemních podlaží	1	
Výměra pozemku	930 m ²		Zastavěná plocha	359 m ²	
Garáž	není		Výtah	ne	Podkroví
				ne	
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	voda, plyn, jímka				
Příslušenství	bez				
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:	768,00 m ³		2 148,44 Kč/m ³	2 665,56 Kč/m ³	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	117,00 m ²		14 102,56 Kč/m ²	17 496,98 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:	96,00 m ²		17 187,50 Kč/m ²	21 324,44 Kč/m ²	
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,05	5. Obchod a služby	1,01	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,01
10. Struktura zaměstnanosti	1,01	11. Životní prostředí	1,05	12. Poloha k centru	1,03
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,04
21. Typ stavby	0,99	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,62	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,05	Součin dílčích koeficientů - Is	0,806

Objekt č.: 3		Název: Vedryně - Frýdek			
Adresa		Vedryně 712, Vedryně			
Popis:					
Druh nemovitosti	Objekty rekreace		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 nemovitostí

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.: 4	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	zdivo		
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	Součin dílčích koeficientů - Is	1,325

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Prostějov - Lipník	1 181,41	7 183,29			8 312,09
2. Staříč - Frýdek	2 665,56	17 496,98			21 324,44
3. Vedryně - Frýdek	1 668,39	4 688,57			7 233,29
4. Hlučín . Opava IMOS	1 336,14	6 485,85			5 873,98
SJC – minimum	1 181,41	4 688,57			5 873,98
SJC – průměr	1 713,00	8 964,00			10 686,00
SJC – maximum	2 665,56	17 496,98			21 324,44
Index oceňovaného objektu	1,575	1,575	1,575	1,575	1,575
JCO – minimum	1 861,00	7 384,00			9 252,00
JCO – průměr	2 698,00	14 118,00			16 830,00
JCO – maximum	4 198,00	27 558,00			33 586,00
Výměry oceňované stavby	350,00	137,00			82,00
CO – minimum	651350	1011608			758664
CO – průměr	944300	1934166			1380060
CO – maximum	1469300	3775446			2754052

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 651 350,- Kč

Průměrná: 1 419 509,- Kč

Maximální: 3 775 446,- Kč

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

$$= 1419509 - [0,15 * (3775446 - 651350)] = 950 894,60 \text{ Kč}$$

Veselíčko - okres Přerov - výsledná cena = 950 894,60 Kč

C. Rekapitulace

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.

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 916 740,- Kč

Administrativní cena celkem: 916 740,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků: 80 640,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 80 640,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 950 890,- Kč

Obvyklá cena:

950 000,- Kč

slovy: devětsetpadesát 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.

V Žebráku, 16.2.2013

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. 80 -3771-2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 80-2013

V Žebráku, 16.2.2013

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák