



## Ocenění nemovitostí č. 112-3778-2013

O ceně obvyklé objektu bydlené č.p. 152 na pozemku p.č. 608/1 s příslušenstvím a pozemky p.č. 608/1 a 609/1 jak je vedeno na LV 525 pro k.ú. a obec Nová Hradečná v okrese Olomouc



### Objednatel posudku:

QI investiční společnost, a.s.  
Rybná 682/14  
118 00 Praha 1

### Účel posudku:

Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)

### Podle stavu ke dni 25.7.2013 odhad vypracoval:

**Luboš Šimůnek**  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 27.7.2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

#### **Ocenění je vypracováno pro potřeby zjištění obvyklé hodnoty nemovitosti**

**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<sup>1)</sup>. 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 cen<sup>2)</sup> 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 přikládaná 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.*

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 nemovitosti (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 nejspíše 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**

*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 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 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 nemovitosti a z toho 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  
Nová Hradečná 152/32  
783 83 Nová Hradečná

Region: Olomoucký  
Okres: Olomouc  
Katastrální území: Nová Hradečná

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25.7.2013 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 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 dodaných podkladů v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

#### **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 objednatelům 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 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 nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

## **7. Vlastnické a evidenční údaje:**

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

**DUROFIN REAL spol. s.r.o.**

**ID: 27843491**

### **Výčet rizik nemovitosti**

- ← Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- ← Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- ← Na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena a jiná omezení odpovídající věcnému břemenu
- ← Nemovitost je omezena zástavním právem, exekucí
- ← Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- ← 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.

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 Nová Hradečná**

Poloha obce a okolí : Na silnici Šumperk - Uničov

Počet obyvatel: 801

Infrastruktura : v obci je pošta, škola, zdravotní zařízení

### **Soubor oceňovaných nemovitostí :**

Objekt bydlení č.p. 152 na pozemku p.č. 608/1

Další objekt : stodola nezapsaná v KN

Pozemek p.č. 608/1 - zastavěná plocha a nádvoří - 1062m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 609/1 - zahrada - 204m<sup>2</sup>

### **Poloha v obci:**

Na okraji zastavěné části obce, příjezd zpevněnou hlavní komunikací.

### **Technický popis nemovitostí :**

Hlavní objekt je přízemní nepodsklepená obytná budova, střecha šikmá sedlová s podkrovím.

Objekt má přípojky elektriky, vody, vlastní studnu, kanalizace do jímky.

Hlavní konstrukce zdivo, stropy s rovným podhledem, krov tesařského provedení vaznicové soustavy. Krytina AC desky vlnité, klempířské konstrukce kompletní.

Podlahy dlažba. Obklady stěn keramické dlaždice.

Vybavení objektu 3\*koupelna s vanou a umyvadlem a samostatné WC, jednou SK. Příprava teplé vody s rozvody vyráběná v boileru.

Stav objektu s dobrou údržbou. Životní prostředí bez závad.

Příslušenstvím stavby hlavní jsou tyto venkovní úpravy - přípojky sítí, studna, oplocení a zpevněné plochy.

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.

### **Skutečnosti rozhodné pro ocenění:**

**Závady: starší objekt**

**Klady nemovitosti: poloha v regionu, velmi dobrý stav**

## B. Odhad

### Rodinný dům -

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům  
 Poloha objektu: Olomoucký kraj - do 2 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 100 roků  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 2 758,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí: 28,00\*9,82+3,10\*4,55 = 289,07 m<sup>2</sup>  
 krov: = 289,07 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	289,07 m <sup>2</sup>	3,45 m
krov:	289,07 m <sup>2</sup>	3,82 m

#### Obestavěný prostor:

přízemí: (28,00\*9,82+3,10\*4,55)\*(3,45) = 997,27 m<sup>3</sup>  
 krov: (289,07)\*(3,82)/2 = 552,12 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor – celkem: = 1 549,39 m<sup>3</sup>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 289,07 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 578,14 m<sup>2</sup>

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,00

#### Výpočet indexu cenového porovnání:

#### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
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 - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m <sup>2</sup> 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 100 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,718}$$

### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	I	-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 - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení v obci - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	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

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,718 * 0,930 * 0,900 = \mathbf{0,601}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 2\,758,- \text{ Kč/m}^3 * 0,601 = 1\,657,56 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,657,56 \text{ Kč/m}^3 * 1\,549,39 \text{ m}^3 = 2\,568\,206,89 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{2\,568\,206,89 \text{ Kč}}}}$$

### Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

$$\text{a) Rodinný dům} = \underline{\underline{\mathbf{2\,568\,210,- \text{ Kč}}}}$$

$$\text{Cena objektů činí celkem} \underline{\underline{\mathbf{2\,568\,210,- \text{ Kč}}}}$$

## Indexová metoda

### a) Pozemky

#### a<sub>1</sub>) Pozemky stavební

Výchozí cena: = 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>

#### **Korekce výchozí ceny:**

A - územní struktura: \* 1,00

B - typ stavebního pozemku: \* 1,50

C - třída velikosti obce: \* 0,40

D - typ polohy: \* 1,30

E - územní připravenost, infrastruktura: \* 1,00

F - speciální charakteristiky: \* 1,00

**Výchozí cena upravená** = 780,- Kč/m<sup>2</sup>

**Jednotková cena stavebního pozemku:** 780,- Kč/m<sup>2</sup>

#### **Oceňované stavební pozemky:**

zastavěná plocha p.č. 608/1 1062 m<sup>2</sup>

zahrada p.č. 609/1 204 m<sup>2</sup>

Výměra stavebních pozemků: 1266 m<sup>2</sup>

1 266,00 m<sup>2</sup> á 780,- Kč/m<sup>2</sup> = 987 480,- Kč

**Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem** = 987 480,- Kč

**Pozemky stavební - výsledná cena** = 987 480,- Kč

#### Rekapitulace ocenění pozemků

**a) Pozemky stavební** = 987 480,- Kč

**Cena pozemků činí celkem** 987 480,- Kč

## Porovnávací metoda

### Popis oceňované stavby

Název : RD Nová Hradečná - Olomouc

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 1266 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha hlavního objektu: 1062 m<sup>2</sup>

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 1,19

Výtah: ne

Přípojky: přípojky

Technický stav objektu: velmi dobrý

Příslušenství nemovitosti: venkovní úpravy

Garáž: není

Stáří objektu: 100 roků

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 549,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	480,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	300,00 m <sup>2</sup>

### 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	0,980
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,030
5. Obchod a služby	0,94	1,06	0,958
6. Školství	0,94	1,06	0,990
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
8. Kultura, sport	0,94	1,06	0,940
9. Hotely ap.	0,98	1,02	0,980
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	0,980
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,030
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,960
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,020
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	1,000
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,000
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	0,980
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,000
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
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	1,040
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	0,980
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,550
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,050
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,100
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,000
<b>Výsledný koeficient:</b>			<b>0,483</b>

### Přehled porovnatelných nemovitostí

<b>Objekt č.: 1</b>	<b>Název: Mohelno- MOISES</b>				
Adresa	Mohelno 395, Mohelno				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	řadový vnitřní	
Stáří objektu	80 roků		Stav objektu	velmi dobrý	
Počet nadz. podlaží	1		Počet podzemních podlaží	0	
Výměra pozemku	1150 m <sup>2</sup>		Zastavěná plocha	123 m <sup>2</sup>	
Garáž	není		Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky včetně plynu				
Příslušenství	bez				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	2 200 000,- Kč	
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:	1 056,00 m <sup>3</sup>		2 083,33 Kč/m <sup>3</sup>	2 354,05 Kč/m <sup>3</sup>	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	293,00 m <sup>2</sup>		7 508,53 Kč/m <sup>2</sup>	8 484,22 Kč/m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Čistá užitná plocha:	235,00 m <sup>2</sup>		9 361,70 Kč/m <sup>2</sup>	10 578,19 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,01
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,99	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	0,99	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,99	11. Životní prostředí	1,01	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,02	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	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	0,99	28. Technická hodnota	0,65	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,04	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,885

<b>Objekt č.: 2</b>		<b>Název: Hnojice MOISES</b>			
Adresa		Hnojice, okres Olomouc			
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	90 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	0	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	1487 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	140 m <sup>2</sup>		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky, včetně plynu				
Příslušenství	garáž				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 400 000,- Kč	
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	560,00 m <sup>3</sup>	2 500,- Kč/m <sup>3</sup>	6 250,- Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	350,00 m <sup>2</sup>	4 000,- Kč/m <sup>2</sup>	10 000,- Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	140,00 m <sup>2</sup>	10 000,- Kč/m <sup>2</sup>	25 000,- Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,03	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		
15. Konfigurace terénu	1,02	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,03
21. Typ stavby	1,01	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	0,98	28. Technická hodnota	0,58	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,400

<b>Objekt č.: 3</b>		<b>Název: Lipová Lázně MOISES</b>			
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 <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	191 m <sup>2</sup>		
Garáž	v objektu	Výtah	ano	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	včetně plynu				
Příslušenství					
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	500 000,- Kč	

Výměry a jednotkové ceny						
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )			
Obestavěný prostor:	430,10 m <sup>3</sup>	1 162,52 Kč/m <sup>3</sup>	4 744,98 Kč/m <sup>3</sup>			
Zastavěná plocha podlaží celkem:	145,00 m <sup>2</sup>	3 448,28 Kč/m <sup>2</sup>	14 074,60 Kč/m <sup>2</sup>			
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>			
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>			
Čistá užitná plocha:	58,00 m <sup>2</sup>	8 620,69 Kč/m <sup>2</sup>	35 186,49 Kč/m <sup>2</sup>			
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		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 <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	140 m <sup>2</sup>		
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 <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	932,00 m <sup>3</sup>	1 770,39 Kč/m <sup>3</sup>	1 336,14 Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	192,00 m <sup>2</sup>	8 593,75 Kč/m <sup>2</sup>	6 485,85 Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	212,00 m <sup>2</sup>	7 783,02 Kč/m <sup>2</sup>	5 873,98 Kč/m <sup>2</sup>		
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. Mohelno- MOISES	2 354,05	8 484,22			10 578,19
2. Hnojice MOISES	6 250,00	10 000,00			25 000,00
3. Lipová Lázně MOISES	4 744,98	14 074,60			35 186,49
4. Hlučín . Opava IMOS	1 336,14	6 485,85			5 873,98
SJC – minimum	1 336,14	6 485,85			5 873,98
SJC – průměr	3 671,00	9 761,00			19 160,00
SJC – maximum	6 250,00	14 074,60			35 186,49
Index oceňovaného objektu	0,483	0,483	0,483	0,483	0,483
JCO – minimum	645,00	3 133,00			2 837,00
JCO – průměr	1 773,00	4 715,00			9 254,00
JCO – maximum	3 019,00	6 798,00			16 995,00
Výměry oceňované stavby	1 549,00	480,00			300,00
CO – minimum	999105	1503840			851100
CO – průměr	2746377	2263200			2776200
CO – maximum	4676431	3263040			5098500

**Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:**

Minimální: 851 100,- Kč

Průměrná: 2 595 259,- Kč

Maximální: 5 098 500,- Kč

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

$$= 2595259 - [0,15 * (5098500 - 851100)] = 1 958 149,- \text{ Kč}$$

**RD Nová Hradečná - Olomouc - výsledná cena = 1 958 149,- Kč**

## C. Rekapitulace

### Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 2 568 210,- Kč  
Administrativní cena celkem: 2 568 210,- Kč

### Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků: 987 480,- Kč  
Stanovená věcná hodnota celkem: 987 480,- Kč

### Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 1 958 150,- Kč

**Obvyklá cena:**

**2 000 000,- Kč**

slovy: dvěmiliony 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 stále a trvalé.

Závady nemovitosti:

Na nemovitosti neváznou žádná práva omezující právo vlastnické ani jiná práva nezaznamenávající se do KN mimo zástavní právo smluvní.

V Žebráku, 28.7.2013

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 nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 112-3778-2013 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 112-2013