



Ocenění nemovitostí č. 227- 3779- 2013

O ceně obvyklé objektu bydlené č.p. 74 na pozemku p.č. st. 50 s příslušenstvím a pozemky p.č. st. 50 a 44 jak je vedeno na LV 386 pro k.ú. a obec Kostelec u Holešova v okrese Kroměříž



Objednatel posudku:

Mgr. David Gregor
insolvenční správce
Rašínova 2
602 00 Brno

Účel posudku:

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

Podle stavu ke dni 31.10.2013 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, 3.11.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby Insolvenčního řízení

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

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

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

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

§2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládáná 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.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: objekt bydlení
Kostelec u Holešova 74
768 43 Kostelec

Region: Zlínský
Okres: Kroměříž
Katastrální území: Kostelec u Holešova

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 31.10.2013 za přítomnosti uživatele nemovitosti.

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 dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé 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.

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

Mácha Ivo

r.č. 710323/5579

Výčet rizik nemovitosti

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

8. Dokumentace a skutečnost:

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

Byly předloženy částečné podklady o stáří a provedených rekonstrukcích.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

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

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

9. Celkový popis nemovitosti:

Obec Kostelec u Holešova

Poloha obce a okolí : Na silnici III třídy, s příjezdem z D1 cca 2km severně od Kroměříže

Počet obyvatel: 948

Infrastruktura : jedná se o obec se základní infrastrukturou

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt bydlení č.p. 74 na pozemku p.č. st. 50

Další stavby: vedlejší stavby na pozemku p.č. st. 50

Pozemek p.č. st. 50 - zastavěná plocha a nádvoří - 156m²

Pozemek p.č. 44 - zahrada 225m²

Poloha v obci:

V centru zastavěné části obce, příjezd zpevněnou účelovou komunikací.

Technický popis nemovitostí :

Hlavní objekt zděná stavba rodinného domku bez podsklepení se sedlovou střechou s podkrovím.

Objekt má přípojky elektriky, vody, kanalizace a plynu s rozvody. Vytápění ÚT s kotlem plynovým.

Hlavní konstrukce zdivo, stropy rovný podhled, krov sedlový vaznicové soustavy tesařského provedení.

Stavba po celkové rekonstrukci z roku 2000 ve velmi dobrém stavu.

Objekt je svým řešením určen k bydlení, je veden v KN jako objekt bydlení v současné době rozestavěný – v rekonstrukci,

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: malá výměra pozemků, problematický příjezd a parkování v okolí nemovitosti

Klady nemovitosti: velmi dobrý stav po celkové probíhající rekonstrukci

B. Odhad

Rodinný dům -

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Zlínský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 80 roků
Stavba je po celkové rekonstrukci.
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 2 675,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí:	16,89*5,00	=	84,45 m ²
krov:		=	84,45 m ²
vstup:	2,30*3,40	=	7,82 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	84,45 m ²	2,80 m
krov:	84,45 m ²	3,00 m
vstup:	7,82 m ²	2,15 m

Obestavěný prostor:

přízemí:	(16,89*5,00)*(2,80)	=	236,46 m ³
krov:	(84,45)*(3,00)/2	=	126,68 m ³
vstup:	(2,30*3,40)*(2,15)	=	16,81 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	379,95 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: $ZP1 = 92,27 \text{ m}^2$
 Zastavěná plocha všech podlaží: $ZP = 176,72 \text{ m}^2$

Podlažnost $ZP / ZP1 = 1,92$

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	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (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 - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
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 stavby 12 let po celkové rekonstrukci: **0,90**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,90 = \mathbf{1,049}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - centrální území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport v obci - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní zařízení v obci - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,049 * 1,040 * 0,900 = 0,982$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 2\,675,- \text{ Kč/m}^3 * 0,982 = 2\,626,85 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 2\,626,85 \text{ Kč/m}^3 * 379,95 \text{ m}^3 = 998\,071,66 \text{ Kč}$$

Rodinný dům - zjištěná cena

$$= \underline{\underline{998\,071,66 \text{ Kč}}}$$

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný dům

$$= 998\,070,- \text{ Kč}$$

Cena objektů činí celkem

$$\underline{\underline{998\,070,- \text{ Kč}}}$$

Administrativní cena

Stavební pozemek oceněný

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st.50	156,00	35,00	5 460,-
Součet				5 460,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 546,-
Mezisoučet				6 006,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,9570
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				12 386,38

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	44	226,00	35,00	7 910,-
Součet				7 910,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 791,-

Mezisoučet		8 701,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:	*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,9570
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem		7 177,75

Pozemky - zjištěná cena = **19 564,13 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 19 560,- Kč

Cena pozemků činí celkem **19 560,- Kč**

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Objekt bydlení Kostelec okr. Kroměříž

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 381 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 156 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 2,44

Výtah: ne

Přípojky: přípojky

Technický stav objektu: dobrý

Příslušenství nemovitosti: venkovní úpravy, vedlejší stavba

Garáž: není

Stáří objektu: 80 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	380,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	178,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	142,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérii

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	0,990
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,000

3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	0,940
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,060
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
6. Školství	0,94	1,06	1,000
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
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	1,000
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,060
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,050
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,040
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,030
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,020
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	0,970
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	1,030
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,040
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	1,100
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,800
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,100
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,900
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,070
Výsledný koeficient:			1,583

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Vizovice - MOISES		
Adresa	Zlín, Vizovice		
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	100 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	317 m ²	Zastavěná plocha	68 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ne
Přípojky	přípojky		
Příslušenství	garáž		
Požadovaná nebo kupní cena			
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře		
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě 515 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn.

		(JCS _i)	ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	612,00 m ³	841,50 Kč/m ³	1 443,40 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	120,00 m ²	4 291,67 Kč/m ²	7 361,35 Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	102,00 m ²	5 049,02 Kč/m ²	8 660,41 Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	0,99
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	0,97	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	0,96	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	0,99	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	0,98	28. Technická hodnota	0,62	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celkem	0,93	31. Názor odhadce	0,97	Součin dílčích koeficientů - Is	0,583

Objekt č.: 2	Název: Zlín - Štípa - MOISES		
Adresa	Štípa, Zlín		

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	100 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	573 m ²	Zastavěná plocha	127 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
Podkroví		Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky	přípojky sítě		
Příslušenství	kolna		

Požadovaná nebo kupní cena

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 _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	1 120,00 m ³	446,43 Kč/m ³	486,31 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	87,00 m ²	5 747,13 Kč/m ²	6 260,49 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	2 358,49 Kč/m ²	2 569,16 Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	0,99
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	0,97	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	0,96	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	0,95
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	0,99
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
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	1,10
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,70	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,10	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,918

Objekt č.: 3	Název: Mikulůvka MOISES				
Adresa	Mikulůvka, Mikulůvka				
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	2		
Výměra pozemku	2450 m ²	Zastavěná plocha	155 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky, jímka, studna				
Příslušenství	stodola,				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 450 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	1 217,00 m ³	1 191,45 Kč/m ³	1 031,56 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,01
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,97	6. Školství	0,99
7. Zdravotnictví	0,98	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	1,01
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,05	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,05
15. Konfigurace terénu	1,05	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	0,98	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,08
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,68	29. Údržba stavby	1,08
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,155

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Vizovice - MOISES	1 443,40	7 361,35			8 660,41
2. Zlín - Štípa - MOISES	486,31	6 260,49			2 569,16
3. Mikulůvka MOISES	1 031,56				
SJC – minimum	486,31	6 260,49			2 569,16
SJC – průměr	987,00	6 811,00			5 615,00
SJC – maximum	1 443,40	7 361,35			8 660,41
Index oceňovaného objektu	1,583	1,583	1,583	1,583	1,583
JCO – minimum	770,00	9 910,00			4 067,00
JCO – průměr	1 562,00	10 782,00			8 889,00
JCO – maximum	2 285,00	11 653,00			13 709,00
Výměry oceňované stavby	380,00	178,00			142,00
CO – minimum	292600	1763980			577514

CO – průměr	593560	1919196		1262238
CO – maximum	868300	2074234		1946678

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 292 600,- Kč

Průměrná: 1 258 331,- Kč

Maximální: 2 074 234,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 1258331 - [0,15 * (2074234 - 292600)] = 991\,085,90 \text{ Kč}$$

Objekt bydlení Kostelec okr. Kroměříž - výsledná cena = 991 085,90 Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 998 070,- Kč

Administrativní cena pozemků: 19 560,- Kč

Administrativní cena celkem: 1 017 630,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků:

Stanovená věcná hodnota pozemků: 392 430,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 392 430,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 991 090,- Kč

Obvyklá cena:

1 000 000,- Kč

slovy: jedenmilion Kč

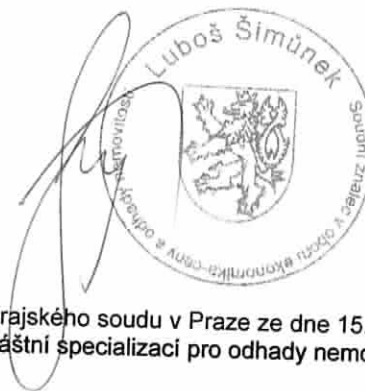
V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stále a trvalé.

Závady nemovitosti:

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

V Žebráku, 3.11.2013

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. 227 - 3778-2013 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 227-2013

V Žebráku, 3.11.2013

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

A handwritten signature of Luboš Šimůnek.