

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1296-132/2022

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 221 v části obce Odry v Dělnické ulici, který je součástí pozemku parcela č. 890 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 891/2 - zahrada vše v k.ú. Odry a v obci Odry.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217, .
Čimická 780/21
181 00 Praha

Číslo jednací: 218/2022-N

TRŽNÍ HODNOTA	3 050 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 36 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 5.12.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 18.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj .rodinného domu č.p. 221 v části obce Odry v Dělnické ulici, který je součástí pozemku parcela č. 890 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 891/2 - zahrada vše v k.ú. Odry a v obci Odry zapsaných v katastru nemovitostí pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí jako podkladu pro nedobrovolnou dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 5.12.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenedokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfer.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 5.12.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře, předmět

ocenění nebyl zpřístupněn. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí a to pouze z exteriéru z veřejně přístupného prostoru.

- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní server www.sreality.cz
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a 424/2021Sb o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo

porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a

prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce nebyly při místním šetření přítomni, ač byly prostřednictvím doporučené pošty pozváni. Prohlídka interiérů objektů nebyla umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností externí prohlídky odhadnuty.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Odry, k.ú. Odry
Adresa nemovité věci: Dělnická 221/22, 742 35 Odry

Vlastnické a evidenční údaje

Vladimír Kučák, Dělnická 221/22, 742 35 Odry, LV: 2508, podíl 1 / 1

Viz příložený LV.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

Místopis

Odry jsou menším městem s rozšířenou působností v okrese Nový Jičín s cca 7300 obyvateli. V obci převládá rezidenční zástavba, jedná se o obec s kompletní občanskou vybaveností a plnou technickou infrastrukturou.

Objekt rodinného domu č.p. 221 se nachází v části obce Odry na ulici Dělnická v širším centru města, tj. cca cca 200m Masarykova náměstí . Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví města Odry. Lokalita je územním plánem obce určena k individuálnímu bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží dle CAP v povodňové zóně č.2 - nízké nebezpečí výskytu povodně/záplavy.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

930

Město Odry, Masarykovo náměstí 16/25, 74235 Odry

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 221 pozemku parc.č.. 890 a pozemkem parc.č. 891/2, který je užíván ve funkčním celku se stavbou rodinného domu, vše k.ú. Odry. Na pozemku parc. 890 se nachází vedlejší stavba hospodářské budovy, přistavěná ze severozápadní strany k rodinnému domu a předpokládá se, že tvoří příslušenství rodinného domu č.p. 221.

Objekt má obdélníkový půdorys, je pravděpodobně částečně či plně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s provedenou vestavbou podkroví (jedná se o předpoklad s ohledem na patrná střešní okna). Areál dotvářejí venkovní úpravy běžného rozsahu a provedení, především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Areál je ve dvorní části oplocen.

Původní stáří objektu nebylo zjištěno, s ohledem na stavebnětechnické řešení a fakt, že se jedná o historické centrum města se předpokládá stáří nad 100let. Z místního šetření je patrné, že nebyla provedena žádná přístavba k původnímu rodinnému domu, prvky dlouhodobé životnosti patrné z exteriéru se zdají být původní. Přes své stáří je stavba udržovaná, je provedena plechová střešní krytina vč. klempířských konstrukcí, fasádní omítka, výměna oken za dřevěná izolačními dvojskly. S ohledem na nemožnost provedení místního šetření se předpokládá průměrný technický stav interiéru.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Objednatel nebyly předloženy žádné informace o nájemních smlouvách vztažených k předmětu ocenění.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky parc.č. 890 a parc.č 891/2 včetně staveb a příslušenství
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům č.p. 221
 - 1.3. Vedlejší stavba hospodářské budovy
 - 1.4. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 221
2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba na parc.č. 890

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 221

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření (místní šetření nebylo znalci umožněno), bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 221 v obci Odry
Adresa předmětu ocenění: Dělnická 221/22
742 35 Odry
LV: 2508
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Odry
Katastrální území: Odry
Počet obyvatel: 7 286
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **893,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 645,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,998}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,00

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,098}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,045}$$

1. Pozemky parc.č. 890 a parc.č 891/2 včetně staveb a příslušenství

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,100}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,100 = 1,045$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	645,-	1,045		674,03	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1024/6	136	674,03	91 668,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	124/2	411	674,03	277 026,33
Stavební pozemky - celkem			547		368 694,41

1.2. Rodinný dům č.p. 221

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 758,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	106,00 m ²
1.NP:	=	106,00 m ²
podkroví a zastřešení:	=	106,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	106,00 m ²	2,10 m
1.NP:	106,00 m ²	2,90 m
podkroví a zastřešení:	106,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(106,00)*(2,10)	=	222,60 m ³
1.NP:	(106,00)*(2,90)	=	307,40 m ³
podkroví a zastřešení:	(106,00)*(0,50+4,50/2)	=	291,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	821,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	106,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	318,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	3,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
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 větší než 2	III	0,02
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: 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 ² - vedlejší stavba cca 28m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 12 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (12 + 15) = \mathbf{0,865}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,865 = \mathbf{0,934}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,100}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,758,- \text{ Kč/m}^3 * 0,934 = 1\,641,97 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 821,50 \text{ m}^3 * 1\,641,97 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 1,100 = 1\,409\,577,88 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 409 577,88 Kč

1.3. Vedlejší stavba hospodářské budovy

Stavba nebyla přístupná k místnímu šetření, její objemové a stavebnětechnické parametry byly stanoveny odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP	28,00	3,00 m
	28,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP	(28,00)*(3,00) =
		84,00
Obestavěný prostor - celkem:		84,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy a patky	S	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov	sedlová střecha, dřevěný krov neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské práce		S	100
7. Úprava povrchů		S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		S	100
10. Okna		S	100
11. Podlahy		S	100
12. Elektroinstalace		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70

7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 073,75
Plná cena: 84,00 m ³ * 3 073,75 Kč/m ³	=	258 195,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 100 = 40,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)	*	0,600
Nákladová cena stavby CS_N	=	154 917,- Kč
Koeficient pp	*	1,098
Cena stavby CS	=	170 098,87 Kč
Vedlejší stavba hospodářské budovy - zjištěná cena	=	170 098,87 Kč

1.4. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	368 694,41
Celková výměra pozemku	m ²	547,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	67 403,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	4 381,19
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	4 381,19 Kč

Pozemky parc.č. 890 a parc.č 891/2 včetně staveb a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky: 368 694,41 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 221 1 409 577,88 Kč

1.3. Vedlejší stavba hospodářské budovy	170 098,87 Kč
1.4. Trvalé porosty	4 381,19 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 1 584 057,94 Kč

Pozemky parc.č. 890 a parc.č 891/2 včetně staveb a příslušenství - zjištěná cena celkem = 1 952 752,35 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 221

Věcná hodnota dle THU

S ohledem na fakt, že nebylo umožněno místní šření, se ve vybavení jedná o projektový předpoklad.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklepy - odhad výměry	40,00 m ²	0,50	20,00 m ²	
				20,00 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
užitná plocha - odhad výměry	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²	
				80,00 m²
podkroví a zastřešení				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
podkroví nad 1,3m	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²	
podkroví do 1,3m	27,00 m ²	0,00	0,00 m ²	
				60,00 m²
				160,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	106,00	2,10 m
1.NP	106,00	2,90 m
podkroví a zastřešení	106,00	2,30 m
	318,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(106,00)*(2,10) =	222,60
NP	1.NP	(106,00)*(2,90) =	307,40
Z	podkroví a zastřešení	(106,00)*(0,50+4,50/2) =	291,50
	Obestavěný prostor - celkem:		821,50 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Zdivo	zděné tl. nad 45 cm, zdivo smíšené
3. Stropy	dřevěné, trémové, klenbové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková Holland
6. Klempířské konstrukce	plechové
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	sokl z marmolitu
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	betonové a dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dřevěná s dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	běžné podlahoviny
15. Podlahy ostatních místností	
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	běžná kuchyně
24. Vnitřní vybavení	běžná koupelna
25. Záchod	předpokládá se splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	821,50 m ³
Reprodukční cena	4 929 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	266 166	266 166	5,66
2. Zdivo	23,40	1 153 386	1 153 386	24,53
3. Stropy	9,10	448 539	448 539	9,54
4. Střecha	5,40	266 166	266 166	5,66
5. Krytina	3,30	162 657	162 657	3,46
6. Klempířské konstrukce	0,80	39 432	39 432	0,84
7. Vnitřní omítky	6,10	300 669	300 669	6,39
8. Fasádní omítky	2,80	138 012	138 012	2,94
9. Vnější obklady	0,50	24 645	24 645	0,52
10. Vnitřní obklady	2,20	108 438	108 438	2,31
11. Schody	2,30	113 367	113 367	2,41
12. Dveře	3,20	157 728	157 728	3,35
13. Okna	5,10	251 379	251 379	5,35

14. Podlahy obytných místností	2,10	103 509	103 509	2,20
15. Podlahy ostatních místností	1,30	64 077	64 077	1,36
16. Vytápění	5,30	261 237	261 237	5,56
17. Elektroinstalace	4,20	207 018	207 018	4,40
18. Bleskosvod	0,60	29 574	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	142 941	142 941	3,04
20. Zdroj teplé vody	1,70	83 793	83 793	1,78
21. Instalace plynu	0,50	24 645	24 645	0,52
22. Kanalizace	2,70	133 083	133 083	2,83
23. Vybavení kuchyně	0,50	24 645	24 645	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,30	211 947	211 947	4,51
25. Záchod	0,30	14 787	14 787	0,31
26. Ostatní	4,00	197 160	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 702 266 Kč	
Množství			821,50 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 724 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	106
Užitná plocha (UP)	[m ²]	160
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	821,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 724
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 724
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 702 266
Stáří	roků	102
Další životnost	roků	1 920
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 056 473

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba na parc.č. 890

Věcná hodnota dle THU

Stavba nebyla přístupná ani z exteriéru, objem budovy je stanoven pouze odhadem u dostupné ortofotomapy, popř. z fotografie dvorní části.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
vedlejší stavba	28,00 m ²
	28,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
vedlejší stavba	35,00	3,00 m
	35,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vedlejší stavba (35,00)*(3,00) =	105,00
Obestavěný prostor - celkem:		105,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	35
Užitná plocha (UP)	[m ²]	28
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	105,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	315 000
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	189 000

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Srovnatelné pozemky se s ohledem na historickou část města běžně neobchodují, trh prakticky neexistuje. Pro účely stanovení jednotkové ceny je tedy uvažováno mimo jiné s širším okolím větších měst, zejména bylo uvažováno s pozemky pro rezidenční výstavbu v širším centru města Nového Jičína.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	891/2	118	2 000,00		236 000
zastavěná plocha a nádvoří	890	176	2 000,00		352 000
Celková výměra pozemků		294	Hodnota pozemků celkem		588 000

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 221

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	160,00 m ²
Obestavěný prostor:	821,50 m ³
Zastavěná plocha:	106,00 m ²
Plocha pozemku:	294,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům Fulnek

Lokalita: Fulnek - Kpt. Jaroše

Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům ve Fulneku. Velice hezký dům po částečné rekonstrukci stojí v klidné části města na vyvýšeném místě. Na dům navazuje přístavba, která byla vystavěna v roce 1990. Je vytápěna samostatným plynovým přímotopem. Po menších úpravách se dá využít kromě bydlení také pro podnikání. Dále je zde garáž a dřevěná kůlna na nářadí, pod kterou je sklep na uskladnění ovoce. Za domem je velká pergola s posezením, kam je zavedena voda i elektrina. Přes pergolu se dostaneme do udržované zahrady se vzrostlými plodícími stromy, kde je i skleník. V roce 2012 byla původní okna vyměněna za plastová. Od roku 2009 má dům novou plechovou střešní krytinu ruukki. Při dalších rekonstrukcích byly udělány nové rozvody topení a v roce 2018 byly v 1. podlaží vyměněny rozvody elektřiny. Podlahy ve 2. NP jsou dřevěné, v 1. NP pak betonové. V pokojích je beton krytý koberci, v kuchyni je PVC, v koupelně, na WC a ve verandě je dlažba. V přízemí domu je veranda, chodbička, kuchyň, spíž, dva pokoje a sociální zařízení, v prvním poschodí jsou další dva pokoje a také půdní prostory, kde je možno vybudovat například šatny nebo menší místnosti pro skladování. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel, ohřev vody probíhá elektrickým bojlerem. Dům je částečně podsklepen. Je napojen na vodovodní řad i kanalizaci. Majitelé mají bezproblémové sousedské vztahy. Přestože byl dům postaven už v roce 1928, majitelé se o něj celou dobu vzorně starali a zvelebovali ho, proto je možné se do něj okamžitě nastěhovat. Samozřejmě se nabízí i možnost úpravy podle představ nových vlastníků. Z Fulneku je dobrá dopravní dostupnost do Ostravy, Nového Jičína, Oder i Hranic. Na dálnici D1 je to 5 km. Ve městě je veškerá občanská vybavenost, jsou zde školy, lékaři, pošta, síť obchodů i restaurace. Užité plocha domu je uvažována v rámci standardů bankovní asociace

Pozemek: 660,00 m²

Užitná plocha: 144,00 m²

Zastavěná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 2021	1,00
K2 Velikosti objektu - Mírně nižší jednotková cena	0,95
K3 Poloha - Srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je mírně horší	0,90
K5 Vliv příslušenství - Srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je menší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný je řadový, vnitřní	0,95



Zdroj: interní databáze - prodáno 2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 860 000	144,00	26 806	0,73	19 568

Název: Prodej rodinného domu 180 m2, pozemek 248 m2

Lokalita: Školní, Potštát

Popis: Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům v obci Potštát na ulici Školní. Dům se nachází v ulici vedle náměstí. Je patrový, s částečným podsklepením, půdou, venkovními terasami a dvoujgaráží. V přízemí se nachází spojovací chodba, pokoj s mezonetovým spaním a malou

kuchyňkou (dříve tyto prostory byly využívány jako prodejna), ložnice, WC, sprchový kout, schodiště do patra, vstup do sklepa, technický prostor, vstup na terasu za domem. Terasa je celoplošně vydlážděná, jsou zde ostrůvky s okrasnými rostlinami, celooplocená. V patře je spojovací chodba, 4 obytné místnosti, kuchyň se stropním prostorem z luxfer - světlíkem, koupelna s WC, schodiště na půdu, vstup na horní terasu. Horní terasa je se zábradlím, s krásným výhledem do okolí. Půda je prostorná, suchá, z menší technické místnosti je vstup na střechu. Ve sklepech jsou 3 navzájem propojené místnosti - prostor na uhlí, s regály, na úschovu dřeva s kotlem na tuhá paliva. Za domem a terasami se nachází dvojgaráž a 2 malé technické místnosti (dílna, sklad). V domě je elektřina v mědi, voda z vod. řádu - v plastu, odpady v plastu, vytápění kotlem na tuhá paliva. Podlahy betonové + dlažba, v obytných místnostech parkety. Dům je ve velmi dobrém stavu, s pravidelnou údržbou. Ve městě Potštát je škola, školka, knihovna, úřad, pošta, obchody, restaurace, hřiště, kostel, ordinace, atd. Dopravní dostupnost dobrá, občanská vybavenost dobrá. Lze využít jako dvougenerační nemovitost nebo v přízemí využít prostor pro podnikání. Prodává se s veškerým vybavením. Užitná plocha domu byla stanovena odborným odhadem a je uvažována v rámci standardů bankovní asociace

Pozemek: 248,00 m²
Užitná plocha: 180,00 m²
Zastavěná plocha: 248,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00
K3 Poloha - Oceňovaný je lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Vliv příslušenství - Srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	180,00	19 444	0,99	19 250

Název: Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 583 m²

Lokalita: Komenského, Suchdol nad Odrou

Popis: V exklusivním zastoupení majitele Vám rádi zprostředkujeme nákup rodinného domu v Suchdole nad Odrou. Dům najdete v centru obce na pozemku o celkové výměře 583 m². Na domě proběhla celková rekonstrukce zahrnující jak interiér, tak exteriér domu (rozvody elektro, voda v plastu, topení, fasáda zateplena polystyrenem, plastová okna, střešní krytina....) Dispozičně je dům rozdělen na tři samostatné bytové jednotky (1+1, 2+kk a 1+1), ale je možné je elegantně propojit v jeden, či dva byty a využít je tak pro komfortní bydlení pro větší rodinu, či kombinaci vlastního bydlení a pronájmu. Každá jednotka je vybavena zánovní kuchyňskou linkou, ve dvou koupelnách je sprchový kout, v jedné pak vana. Vytápění domu je vyřešeno plynovým kotlem, voda je ohřívána elektrickým bojlerem. Zahradu poskytuje dostatečné soukromí, je osázena ovocnými stromy a zároveň je zde dostatek místa na vybudování altánu, dětského hřiště, či na pěstování zeleniny. Před domem je vybudováno posezení s přímým vstupem do bytu v 1. NP. V zadní části zahrady je postavena nová plechová garáž. Dům je částečně podsklepen. Součástí prodeje je i veškeré vybavení domu (případně bude dům vyklizen). Pro další informace, či sjednání

termínu prohlídky neváhejte kontaktovat makléře. Těším se na setkání s Vámi. Užitná plocha domu byla stanovena odborným odhadem a je uvažována v rámci standardů bankovní asociace

Pozemek: 583,00 m²
Užitná plocha: 150,00 m²
Zastavěná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server 0,90
 K2 Velikosti objektu - Srovnatelná 1,00
 K3 Poloha - Srovnatelná 1,00
 K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je horší 0,80
 K5 Vliv příslušenství - Oceňovaný je mírně lepší 1,00
 K6 Vliv pozemku - Srovnatelný 1,00
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný je řadový, vnitřní 0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Váha: 1 Upravená j. cena [Kč/m ²] 18 088
3 990 000	150,00	26 600	0,68	

Minimální jednotková porovnávací cena	18 088 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	18 969 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	18 969 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 568 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	18 969 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	160,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 035 040 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky parc.č. 890 a parc.č 891/2 včetně staveb a příslušenství	1 952 752,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	368 694,41 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 221	1 409 578,- Kč
1.3. Vedlejší stavba hospodářské budovy	170 099,- Kč
1.4. Trvalé porosty	4 381,- Kč
	<hr/>
	= 1 952 752,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 952 752,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 952 750,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetpadesátdvatisícsedmsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 952 750 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetpadesátdvatisícsedmsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 221	3 056 473,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Vedlejší stavba na parc.č. 890	189 000,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Oceňované pozemky	588 000,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Rodinný dům č.p. 221	3 035 040,- Kč

Porovnávací hodnota	3 035 040 Kč
Věcná hodnota	3 833 473 Kč
z toho hodnota pozemku	588 000 Kč

Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + dobrá dostupnost do okresního města Nového Jičína
- + příslušenství s kladným dopadem na cenu

Slabé stránky

- řadový dům vnitřní
- menší výměra pozemku
- absence možnosti parkování na vlastním pozemku

Tržní hodnota

3 050 000 Kč

slovy: Třimilionpadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Odry a okolí. S ohledem na stávající korekci poptávky je o srovnatelné nemovité věci průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je kompletní občanská vybavenost města Odry. Parkování na pozemku není možné, dvorní část je vozidlem nepřístupná, parkování na příjezdové komunikaci není možné, nejbližší veřejné parkoviště je cca 3 minuty chůze. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou, podpůrně byla použita metoda věcná. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zvaženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 3.050.000,- Kč.

TRŽNÍ HODNOTA

3 050 000 Kč

slovy: Třimilionypadesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu, dále pak nemožnost provedení místního šetření v interiéru budovy, kdy není možné jednoznačně určit užitnou plochu ani technický standard. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2508 ze dne 11.8.2022	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Snímek katastrální mapy ze dne 16.12.2022	1
Situace připojení na inženýrské sítě	4
Fotodokumentace ze dne 5.12.2022	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 132/2022.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Ing. Miroslav Zawada, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Podle §29 zák. č. 254/2019 Sb. je správcem evidence posudků ministerstvo spravedlnosti. Evidence posudků je informačním systémem veřejné správy a je vedena způsobem umožňující dálkový přístup. S ohledem na skutečnost, že systém evidence posudků nebyl ministerstvem dosud zprovozněn, nelze tento posudek evidovat, ani jej označit číslem ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu byl tento znalecký posudek opatřen interním číslem prozatímního znaleckého deníku a je veden pod č. 1296-132/2022.

V Českých Budějovicích 18.12.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1296-132/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2508 ze dne 11.8.2022	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Snímek katastrální mapy ze dne 16.12.2022	1
Situace připojení na inženýrské sítě	4
Fotodokumentace ze dne 5.12.2022	3



mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality

elektrina



Platí pouze se sdělením číslo 0101858221.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území (klad mapových listů)



Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.

LEGENDA		
Podzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - stožárová	Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci
Nadzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - zóněná	Podzemní síť pro elektronickou komunikaci
Podzemní vedení VN do 35 kV	Transformovna (nad 52 kV)	HDPE trubka
Nadzemní vedení VN do 35 kV	Probíhající investice ČEZ Distribuce	<i>Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi</i>
Podzemní vedení VVN 110 kV	Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě	Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV
Nadzemní vedení VVN 110 kV	Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě	Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV
NN přívod odběratele	Hranice katastrálního území	Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV
Zařízení technické infrastruktury		Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV
Cizí energetické vedení		Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV
Zájmové území		Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV

www.cezdistribuce.cz

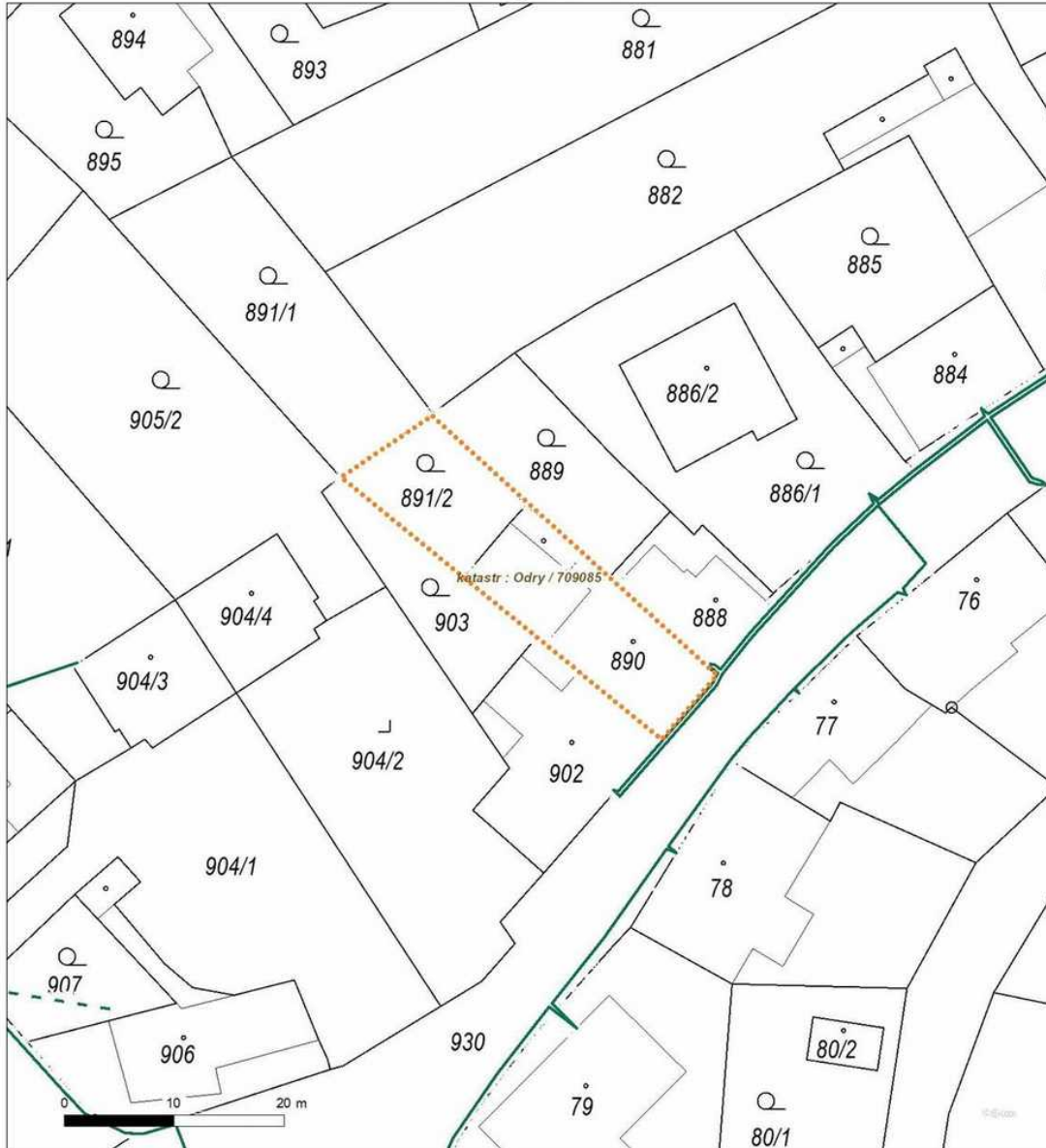
elektrina



Platí pouze se sdělením číslo 0101858221.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 1



Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.

www.cezdistribuce.cz

plynovod

Příloha: Detailní zakres plynárenského zařízení. Tato příloha je redižnou součástí stanoviska č. 5002739811 ze dne 16.12.2022.
 Provozovatel DS: GasNET, s.r.o.; Stavebník: Ing. Miroslav Zavadla, Mlýnská 37, 73593 Jablunkov, A.U.; Ody.





uliční pohled



uliční pohled



uliční pohled



zadní pohled



zadní pohled



detail okna