

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1489/48/22

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika., odvětví Ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitostí, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 653 pro katastrální území Razová v obci Razová v okrese Bruntál. Jedná se o pozemek č. St. 27 na kterém se nachází stavba rodinného domu č.p. 13, pozemku č. 1075 a pozemku č. 3802.

Znalec: Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425
739 32 Vratimov - Horní Datyně
telefon: 777 729 127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz
IČ: 154 90 807 datová schránka: pkys5ya

Zadavatel: Ostravská aukční síň s.r.o.
Průběžná 6178/2
708 00 Ostrava - Poruba

Číslo jednací: 1489/48/22

OBVYKLÁ CENA	3 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 33 a 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.9.2022

Vyhotoveno: Ve Vratimově 25.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě požadavku společnosti Ostravská aukční síň s.r.o. je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 653 pro katastrální území Razová v obci Razová v okrese Bruntál. Jedná se o pozemek č. St. 27 na kterém se nachází stavba rodinného domu č.p. 13, pozemku č. 1075 a pozemku č. 3802.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění se provádí pro účely dobrovolné veřejné dražby

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.9.2022 za přítomnosti pana Milana Jaňáka a JUDr. Radka Hudečka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec využil při zpracování znaleckého posudku informace poskytnuté majitelem nemovitosti, dále vycházel z předložených listinných dokumentů a z výsledků a zjištěných skutečností při místním šetření. V části znaleckého posudku o výroku o tržní ceně nemovitosti, znalec vycházel z informací vlastní databáze nemovitostí a z informací získaných z uzavřených kupních smluv a z databází realitních kanceláří působících v regionu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Požadavek pana Milana Jaňáka na vypracování znaleckého posudku
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 653, který vyhotovil Katastrální úřad Bruntál ke dni 8.9.2022
- Kopie katastrální mapy, kterou vyhotovil Katastrální úřad Bruntál pod č. PÚ-422/2017-8 ze dne 10.4.2017
- Projektová dokumentace stavby rodinného domu, kterou vypracoval pan Jan Metzl k datu 05/2001
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoliv odpovědnost související s touto skutečností.

Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů dle Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění aktuálních cenových předpisů vyhlášky č. 424/2021 Sb.

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 oblíby. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 nikoliv tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjí v období rozvoje tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody :

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížena o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Výnosová metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Výnosovou hodnotou si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Porovnávací metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec nejprve provedl důkladnou analýzu realitního trhu. Byla zkoumána současná situace na trhu vývojové trendy pro poptávku jednotlivých druhů nemovitostí. V rámci tohoto zkoumání byla provedena kontrola dat z databází realitních agentur působících v regionu. Dále byly zkoumány uskutečněné prodeje v databázi cenové mapy Octopus, která shromažďuje data o uskutečněných prodejích. Jednotlivé údaje bylo nutno verifikovat s ohledem na typ a účel užití nemovitosti.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro tvorbu tržní hodnoty nemovitosti bylo znalcem zjištěno, že tento typ nemovitostí je předmětem obchodování na realitním trhu. Proto bylo možno nalézt srovnatelné nemovitosti které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost.

Z tohoto důvodu bylo možné sestavit množinu srovnatelných objektů. S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti použil znalec pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti porovnávací metodu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Razová, k.ú. Razová
Adresa nemovité věci: Razová 13, 792 01 Razová

Vlastnické a evidenční údaje

921009/2925, Milan Jaňák, Repinova 2266/22, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava, podíl 1 / 1

Pozemek č. St. 27	-	zastavěná plocha a nádvoří	-	331 m ²
Součástí je stavba : Razová č.p. 13, rod. dům				
Stavba stojí na pozemku p.č. : St. 27				
Pozemek č. 1075	-	zahrada	-	1 953 m ²
Pozemek č. 3802	-	zahrada	-	181 m ²

Vlastník :
Milan Jaňák
Repinova 2266/22
702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

Dokumentace a skutečnost

Znalec měl k dispozici projektovou dokumentaci stavby rodinného domu, kterou vypracoval pan Jan Metzl k datu 05/2001. Kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Bosch.

Místopis

Obec Razová se nachází asi 9 km jihovýchodně od města Bruntálu. Leží v nadmořské výšce 500 až 600 m.n.m. v blízkosti přehrady Slezská Harta. V obci žije cca 542 obyvatel. V obci se nachází základní a mateřská škola. Rovněž se zde nachází komunitní bydlení pro seniory. Do obce zajíždí autobusová linka, nejbližší vlakové nádraží je v Bruntále. V obci se dále nachází prodejna potravin, restaurace, kostel sv. Michala, hřbitov, obecní úřad a pošta.

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

3754/2 Obec Razová

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce, který je částečně podsklepený a má jedno nadzemní podlaží a částečné podkroví. V domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 4 + 1. Na rodinný dům navazuje hospodářská budova. Objekt je přístupný z obecní komunikace a nachází se na okraji obce.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p.13
2. Hospodářská budova
3. Studna
4. Studna II
5. Pozemek č. St. 27
6. Pozemek č. 1075
7. Pozemek č. 3802
8. Ovocné dřeviny
9. Okrasné dřeviny

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům č.p. 13

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Razová 13 792 01 Razová
LV:	653
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Bruntál
Obec:	Razová
Katastrální území:	Razová
Počet obyvatel:	513
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	588,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 119,00 \text{ Kč/m}^2$

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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, dobré parkovací možnosti	VI	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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - V posledním období je zaznamenán prudký nárůst poptávky po nemovitostech. Objekt se nachází v blízkosti přehradní nádrže Slezská Harta a nachází se v rekreační oblasti. III 0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,232$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,257$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,232$$

1. Rodinný dům č.p.13

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce, který je částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím, částečným podkrovím a sklonitou střechou. V domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 4 + 1. Hlavní bytový prostor se nachází v prvním nadzemním podlaží a z části v podkroví. Stavba rodinného domu byla vybudována přibližně před sto lety. Přibližně v roce 2003 proběhla celková rekonstrukce. Na objekt navazuje hospodářská část.

Základy jsou betonové, nosná konstrukce je zděná z pálené cihly tl. stěn cca 450 mm. Krov je dřevěný sedlový. Střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Fasáda je nezateplená s vrchní strukturální omítkou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropy jsou dřevěné trémové. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnitřní obklady jsou keramické v koupelně, kuchyni a WC. Okna jsou dřevěná typu euro s izolačním dvojsklem. Povrch podlah tvoří plovoucí podlahy a keramická dlažba. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené do dřevěných zárubní. Elektroinstalace je světelná i motorová. Rozvod vody je studené a teplé v plastovém potrubí. V kuchyni je kuchyňská linka se sporákem na PB. V koupelně je vana a umyvadlo. WC je samostatné typu kombi. Vytápění je ústřední s elektrokotlem a kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Splaškové vody jsou svedeny do septiku.

Dům je napojený na veřejný vodovod, septik a elektrickou energii. U domu se nachází hospodářská budova (samostatně oceněná). Objekt rodinného domu je oplocený. Z venkovních úprav jsou zde dále zpevněné plochy, plotová vrata a plotová vrátka. Celkově je objekt v dobrém technickém stavu.

Podlahová plocha jednotlivých místností :

- obývací pokoj	38,00 m ²
- ložnice	14,00 m ²
- koupelna	7,84 m ²
- spíž	5,17 m ²
- kuchyně	21,94 m ²
- chodba	12,90 m ²
- wc	1,79 m ²

- kotelna 6,52 m²
- schodiště 3,79 m²
- zádveří 2,26 m²
- sklad 5,33 m³

Podkroví

- pokoj 11,43 m²
- pokoj 37,12 m²
- chodba 2,24 m²

Celkem podlahová plocha činí 160m²



Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 100 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 548,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

P.P.:	2,20*7,30	=	16,06 m ²
N.P.:	(18,60*8,60)+(6,00*7,15)	=	202,86 m ²
Podkroví:	(18,60*8,60)	=	159,96 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
P.P.:	16,06 m ²	1,80 m
N.P.:	202,86 m ²	2,60 m
Podkroví:	159,96 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

P.P.:	(2,20*7,30)*(1,80)	=	28,91 m ³
N.P.:	((18,60*8,60)+(6,00*7,15))*(3,00)	=	608,58 m ³
Podkroví a zastřešení:	(18,60*8,60*4,75)/2 + (6,00*7,15*2,3)/2	=	429,24 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 066,73 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	202,86 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	378,88 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,87

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 a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	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 stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,594}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,232}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,548,- \text{ Kč/m}^3 * 0,594 = 919,51 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,066,73 \text{ m}^3 * 919,51 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,232 = 1\,208\,430,49 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 208 430,49 Kč

2. Hospodářská budova

Jedná se o vedlejší stavbu charakteru hospodářské budovy, která přímo stavebně navazuje na hlavní objekt rodinného domu. Objekt je dřevěné konstrukce s dřevěným opláštěním. Krov je dřevěný sedlový, krytina je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. V objektu je elektroinstalace. Okno je jednoduché a dveře dřevěné. Podlaha je betonová. Objekt je v průměrném technickém stavu se základní technickou údržbou.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
N.P.	7,40*7,15 =	52,91	2,80 m
		52,91 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	N.P.	$(7,40*7,15)*(3,00) =$	158,73
Z	Zastřešení	$(7,40*7,15*2,40)/2 =$	63,49
Obestavěný prostor - celkem:			222,22 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100

4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	impregnace	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 908,18
Plná cena: 222,22 m ³ * 1 908,18 Kč/m ³	=	424 035,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	141 203,91 Kč
Koeficient pp	*	1,232
Cena stavby CS	=	173 963,22 Kč
Hospodářská budova - zjištěná cena	=	173 963,22 Kč

3. Studna

Jedná se o vrtanou studnu s elektrickým čerpadlem. Voda z vrtu zásobuje objekt pitnou vodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	8,00 m
Profil studny:	100 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 8,00 m * 975,- Kč/m + 7 800,- Kč

Základní cena celkem

= 7 800,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7650

Upravená cena studny

= 17 253,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 80 = 37,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$

* 0,625

= 10 783,50 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 660,- Kč/ks + 9 660,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 9 660,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): * 2,7650

= 21 367,92 Kč

opotřebení čerpadel 37,5 % * 0,625

= 13 354,95 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 13 354,95 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 24 138,45 Kč

Koeficient pp

* 1,232

Cena stavby CS

= 29 738,57 Kč

Studna - zjištěná cena

= 29 738,57 Kč

4. Studna II

Jedná se o kopanou studnu s betonovým poklopem, která má užitkovou vodu a slouží k zálivce zahrady.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

další hloubka: 1,00 m * 3 810,- Kč/m + 3 810,- Kč

Základní cena celkem = **13 560,- Kč**

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,7650

Upravená cena studny = **29 994,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 70 / 100 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$ * 0,300

Nákladová cena stavby CS_N = **8 998,42 Kč**

Koeficient pp * 1,232

Cena stavby CS = **11 086,05 Kč**

Studna II - zjištěná cena = **11 086,05 Kč**

5. Pozemek č. St. 27

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba rodinného domu a hospodářské budovy.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,232$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,232 = 1,232$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	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	119,-	1,232		146,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	27	331	146,61	48 527,91
Stavební pozemek - celkem			331		48 527,91

Pozemek č. St. 27 - zjištěná cena celkem = 48 527,91 Kč

6. Pozemek č. 1075

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zahrada. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,232$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,232 = 1,232$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	119,-	1,232		146,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1075	1 953	146,61	286 329,33
Stavební pozemek - celkem			1 953		286 329,33

Pozemek č. 1075 - zjištěná cena celkem = 286 329,33 Kč

7. Pozemek č. 3802

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zahrada. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,232$

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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,232 = 1,232$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	119,-	1,232		146,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	3802	181	146,61	26 536,41
Stavební pozemek - celkem			181		26 536,41

Pozemek č. 3802 - zjištěná cena celkem = 26 536,41 Kč

8. Ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
švestka	40	1 Ks	70,-		70,-	70,-
švestka	11	1 Ks	1 183,-		1 183,-	1 183,-
třešeň - vysokokmen	70	1 Ks	140,-		140,-	140,-
jabloň - vysokokmen	50	1 Ks	140,-		140,-	140,-
jabloň - vysokokmen	20	1 Ks	2 033,-		2 033,-	2 033,-
hrušeň - vysokokmen	20	1 Ks	2 033,-		2 033,-	2 033,-
Součet:					=	5 599,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	5 599,- Kč
Ovocné dřeviny - zjištěná cena celkem					=	5 599,- Kč

9. Okrasné dřeviny

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
lípa obecná Listnaté stromy III	100 660,-		150 roků 100 660,-	1,00 ks 100 660,-
borovice černá Jehličnaté stromy II	29 610,-		50 roků 29 610,-	1,00 ks 29 610,-
zerav obrovský Jehličnaté keře II	1 280,-		20 roků 1 280,-	1,00 ks 1 280,-
tis červený Jehličnaté stromy III	21 440,-		30 roků 21 440,-	1,00 ks 21 440,-
Součet:				152 990,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	91 794,- Kč
Okrasné dřeviny - zjištěná cena celkem			=	91 794,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 13

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	160,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 067,00 m ³
Zastavěná plocha:	431,79 m ²
Plocha pozemku:	330,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Objekt č. 1
Lokalita:	Dolní Moravice
Popis:	Jedná se o prodej rodinného domu s pozemkem 2186 m ² , který lze využít k bydlení, nebo k rodinné rekreaci. Objekt je zděné konstrukce se sedlovou střechou a je částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem. Dům je udržovaný v dobrém technickém stavu. Na objekt navazuje hospodářská část. V okolí nemovitosti lze navštívit ski areál Kopřivná vzdálený 10 minut autem, v dojezdové vzdálenosti 6 minut, lázně Karlova Studánka 13 minut a na Ovčárnu je to pouhých 20 minut. Nabízí se zde tedy velké vyžití, jak v zimě na lyže, tak i v létě na turistiku.
Pozemek:	2 800,00 m ²
Užitná plocha:	130,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - 4 + 1	1,00
K3 Poloha - Dolní Moravice	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - dobrý	1,00
K6 Vliv pozemku - podobná velikost	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 4 + 1; Poloha - Dolní Moravice; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - podobná velikost; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 500 000	130,00	34 615	0,95	32 884

Název: Objekt č. 2

Lokalita: Jindřichov

Popis: Jedná se o prodej rodinného domu v klidné lokalitě obce Jindřichov ve Slezsku. Jedná se o dvoupodlažní dům částečně podsklepený, který má jedno nadzemní podlaží a podkroví. V domě je umístěno 7 pokojů dvě koupelny a jedna kuchyně. Ve sklepě je instalován zánovní automatický kotel na tuhá paliva. Vodní hospodářství zajišťují 2 studny a obecní řád, odpady z WC jsou svedeny do žumpy ostatní odpady jsou svedeny do septiku. Na zahradě je umístěna zděná hospodářská budova. K domu náleží i řadová garáž, která se nachází cca 100 m od domu. Dům i zahrada je pod stálým dohledem bezpečnostního kamerového systému.

Pozemek: 1 000,00 m²

Užitná plocha: 175,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - 7 + 1	0,95
K3 Poloha - Jindřichov	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - dobrý	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 7 + 1; Poloha - Jindřichov; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 490 000	175,00	19 943	0,95	18 946

Název: Objekt č. 3

Lokalita: Valšov

Popis: Jedná se o prodej částečně podsklepeného dvoupodlažního rodinného domu se dvěma koupelnami o dispozici 4+1 v obci Valšov nedaleko Bruntálu. K domu o celkové zastavěné ploše 507 m² a podlahové ploše cca 250 m² náleží pozemky užívané jako zahrada o výměře 1048 m². Dům prošel částečnou rekonstrukcí, zahrnující výměnu oken za plastová, zateplení fasády domu, částečnou výměnu

vnitřních rozvodů a úpravy interiéru. Dům je napojen na elektřinu a obecní vodovod, odpady jsou z domu vyvedeny do velkokapacitní jímky. Plyn v domě není zaveden. Vytápění domu je zajištěno kotlem na tuhá paliva. Na pozemku domu se nachází také studna, která je také napojena na domovní rozvod vody. V 1.NP domu se nachází zádveří s vestavnou skříní, přes které lze vstoupit do chodby, která je dále průchozí na zahradu. Z chodby je dále možné vstoupit do velmi prostorného obývacího pokoje s jídelním koutem, do koupelny s hydromasážním boxem a WC, do kuchyně, která je dále průchozí do komory a dalších dvou menších technických místností/komor, navazujících na technickou místnost s kotlem na tuhá paliva a elektrickým bojlerem k ohřevu vody. Vstup do 2. NP domu je po dřevěném schodišti přístupném z chodby. 2.NP domu je tvořeno prostornou halou s jednotlivými i vstupy do tří samostatných pokojů, koupelny, podkrovního úložného prostoru a s dřevěnými schody na půdu.

Pozemek: 1 048,00 m²

Užitná plocha: 250,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - větší objekt	0,97
K3 Poloha - Valšov	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - velmi dobrý	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - Valšov; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - velmi dobrý; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.8.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 490 000	250,00	17 960	0,87	15 625

Název: Objekt č. 4

Lokalita: Rýžoviště

Popis: Jedná se o prodej rodinného domu o velikosti 4+1 v obci Rýžoviště v okrese Bruntál. Dům je zděná konstrukce a byl postaven kolem roku 1930, kolem roku 1955 byla přistavěna technická místnost, dílna a zádveří, v roce 1972 byla dostavěna jedna obytná a podsklepená místnost s terasou, po roce 1990 byla terasa zastřešena. V obytné části v přízemí se nachází prostorné zádveří, vstupní chodba, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, chodba, velká komora, koupelna a toaleta, technická místnost s plynovým kotlem, dílna, vše o ploše 100 m². V patře jsou dva pokoje a zastřešená terasa, vše o ploše 40 m². Část domu je podsklepená, cca 27 m². Dům má dva vchody, kolem domu směrem do ulice je menší rovinatá zahrádka, za domem je zahrada ve svahu a dále navazuje rovinatý oplocený pozemek s hospodářským stavením a kůlnou.

Dům je napojen na elektřinu, plyn, vodovod a septik. V roce cca 1992 byla provedena rekonstrukce koupelny s toaletou, v roce 1999 byla provedena kompletní výměna rozvodů topení, radiátorů a kotle. Dům je plně obyvatelný, ale vyžaduje do budoucna investici do zateplení a výměny dřevěných oken. Střešní krytina je eternit (z roku cca 1990) a plech.

Pozemek: 940,00 m²
Užitná plocha: 167,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK 0,95
K2 Velikosti objektu - 4 + 1 1,00
K3 Poloha - Rýžoviště 1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní 1,00
K5 Celkový stav - k částečné rekonstrukci 1,10
K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 4 + 1; Poloha - Rýžoviště; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - k částečné rekonstrukci; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč] k 27.6.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 200 000	167,00	19 162	1,10	21 078

Název: Objekt č. 5

Lokalita: Dvorce

Popis: Jedná se o prodej rodinného domu v poklidné části obce Dvorce. Součástí prodeje jsou rozsáhle pozemky a další budovy. Jedna z budov vybavená jako zámečnická dílna. Dům bez blízkých sousedních staveb je obklopen přírodou s výhledem do okolí, a proto je vhodný, jak k trvalému bydlení, tak k rekreačním účelům. Část pozemků je využívána jako zeleninová zahrada s velkým skleníkem, ovocnými stromy a keři. Hospodářská budova s oplocením umožňuje chovat domácí zvířata. V přízemí budovy najdeme vstupní verandu, kuchyň, obývací pokoj, ložnici, koupelnu, WC a spíž. V patře rodinného domu se nachází další ložnice, vstup na terasu a vstup do půdních prostor. V sklepních prostorách najdeme dvě technické místnosti, kotelnu a sklad paliva. Rekreační možnosti blízkého okolí přehrady Slezská Harta, turistické trasy, lyžování v dojezdu 20 km.

Pozemek: 3 500,00 m²

Užitná plocha: 179,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK 0,95
K2 Velikosti objektu - 4 + 1 1,00
K3 Poloha - Dvorce 1,03
K4 Provedení a vybavení - standardní 1,00
K5 Celkový stav - dobrý 1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 4 + 1; Poloha - Dvorce; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč] k 30.9.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 100 000	179,00	22 905	0,95	21 760

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro stanovení tržní hodnoty byly použity objekty, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako oceňovaný objekt. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ objektu, velikost objektu, technický stav, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a napojení na inženýrské sítě.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze nemovitostí a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních cca šesti měsíců.

Minimální jednotková porovnávací cena	15 625 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 059 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 884 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	22 059 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	160,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 529 440 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p.13	1 208 430,- Kč
2. Hospodářská budova	173 963,- Kč
3. Studna	29 739,- Kč
4. Studna II	11 086,- Kč
5. Pozemek č. St. 27	48 528,- Kč
6. Pozemek č. 1075	286 329,- Kč
7. Pozemek č. 3802	26 536,- Kč
8. Ovocné dřeviny	5 599,- Kč
9. Okrasné dřeviny	91 794,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 882 004,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 882 000,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetosmdesátdvatisíc Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 882 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetosmdesátdvatisíc Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 13

3 529 440,- Kč

Porovnávací hodnota	3 529 440 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

- + dům po rekonstrukci v dobrém technickém stavu
- + dobrá dopravní dostupnost
- + klidné místo vhodné k bydlení i rekreaci
- + větší výměra pozemků kolem domu

Slabé stránky

- IS - voda z vrtu a septik

Obvyklá cena

3 500 000 Kč

slovy: Třimilionpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení konečné ceny bylo znalcem zjištěno, že trh s podobnými nemovitostmi v dané lokalitě není příliš široký a znalci se nepodařilo zjistit dostatečně odpovídající počet uskutečněných převodů obdobných nemovitostí.

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 nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena.

Pro porovnání byly proto vybrány nemovitosti z nabídky realitní agentury působící v regionu a jedna nabídka z vlastní databáze znalce.

Tržní hodnota nemovitostí uvedených na LV č. 653 pro k.ú. Razová činí celkem a to pozemku č. St. 27, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 13 a pozemků č. 1075 a č. 3802 je stanovena na částku v celkové výši : 3 500 000,- Kč.

Tržní hodnota byla stanovena pomocí porovnávací metody. Konečná tržní hodnota nemovitosti byla stanovena s ohledem na všechny zjištěné skutečnosti a výsledky místního šetření nemovitosti a s přihlédnutím k celkovému technickému stavu rodinného domu.

Rovněž bylo přihlédnuto ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a byla provedena analýza realitního trhu s vyhodnocením současné situace a předpokladu dalšího vývoje v oblasti trhu nemovitostí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalec při stanovení tržní hodnoty nemovitosti použil několik oceňovacích metod (metoda nákladová a porovnávací metoda). Každá z použitých metod má své přednosti a nevýhody. Z tohoto důvodu znalec provedl podrobnou analýzu nemovitosti. Pro hodnocení byla zvolena strategická SWOT analýza.

- Silné stránky
 - výhodná lokalita s ohledem na charakter objektu a jeho účel užití
 - rodinný dům v dobrém technickém stavu
 - velmi dobrá dopravní dostupnost
 - větší výměra pozemků u domu
- Slabé stránky
 - omezené možnosti napojení na inženýrské sítě
- Hrozby
 - možnost další výstavby v nejbližším okolí rodinného domu

Znalec provedl důkladnou kontrolu realitního trhu, ale bylo zjištěno, že nemovitosti tohoto typu jsou v daném místě a ve hledaném čase předmětem obchodování.

Z tohoto důvodu znalec volil použít kombinaci porovnávací metody a nákladové metody. Pro tento účel znalec provedl důkladnou analýzu současného stavu realitního trhu vč. podrobného průzkumu trhu v dané lokalitě. Ve znaleckém posudku jsou uvedeny získané údaje z nájmu podobných prostor. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ nemovitosti, konstrukce domu, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost, technický stav a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze znalce a rovněž bylo využito informací z dostupných databází realitních agentur působících v regionu. Pro porovnání byly vybírány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních šesti měsíců (bylo využito přístupu do databáze realizovaných prodejů - Octopus).

Výsledkem a závěrem těchto použitých metod (Metoda administrativní ceny a porovnávací metody) je stanovená konečná tržní hodnota nemovitosti (obvyklá cena), která je uvedena v tomto znaleckém posudku. Znalec poté provedl závěrečnou analýzu všech získaných údajů a po zvážení celkové situace na realitním trhu stanovil celkovou tržní hodnotu nemovitosti.

Při stanovení konečné ceny nemovitosti bylo rovněž znalcem přihlédnuto k aktuální situaci na realitním trhu, kdy nemovitosti tohoto typu se na trhu velmi dobře prodávají. V tomto případě se jedná o atraktivní bytovou jednotku v poměrně ve velmi dobrém technickém stavu s vysokou a garantovanou mírou výnosnosti v případě jejího pronajmutí.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo vypracováno dle popsaných postupů

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 500 000 Kč

slovy: Třimilionpětsettisíc Kč

Na základě požadavku společnosti Ostravská aukční síň s.r.o. je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 653 pro katastrální území Razová v obci Razová v okrese Bruntál. Jedná se o pozemek č. St. 27 na kterém se nachází stavba rodinného domu č.p. 13, pozemku č. 1075 a pozemku č. 3802.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

List vlastnictví č. 653 pro k.ú. Razová	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotografie nemovitosti	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1489/48/22 evidence posudků.

Ve Vratimově 25.9.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425
739 32 Vratimov - Horní Datyně

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1489/48/22

počet stran A4 v příloze:

List vlastnictví č. 653 pro k.ú. Razová	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotografie nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2022 14:35:02

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597724 Razová

Kat.území: 739987 Razová

List vlastnictví: 653

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (st. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jaňák Milan, Repinova 2266/22, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	921009/2925	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 27	331	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Razová, č.p. 13, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 27				
1075	1953	zahrada		zemědělský půdní fond
3802	181	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací pro případ smrti s prohlášením o vzdání se práva odvolat dar ze dne 16.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 14:18:25. Zápis proveden dne 12.08.2022.

Pro: Jaňák Milan, Repinova 2266/22, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava RČ/IČO: 921009/2925 V-2725/2022-801

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1075	83501	1953
3802	83501	181

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

Vyhotovil:

Státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.09.2022 14:55:34

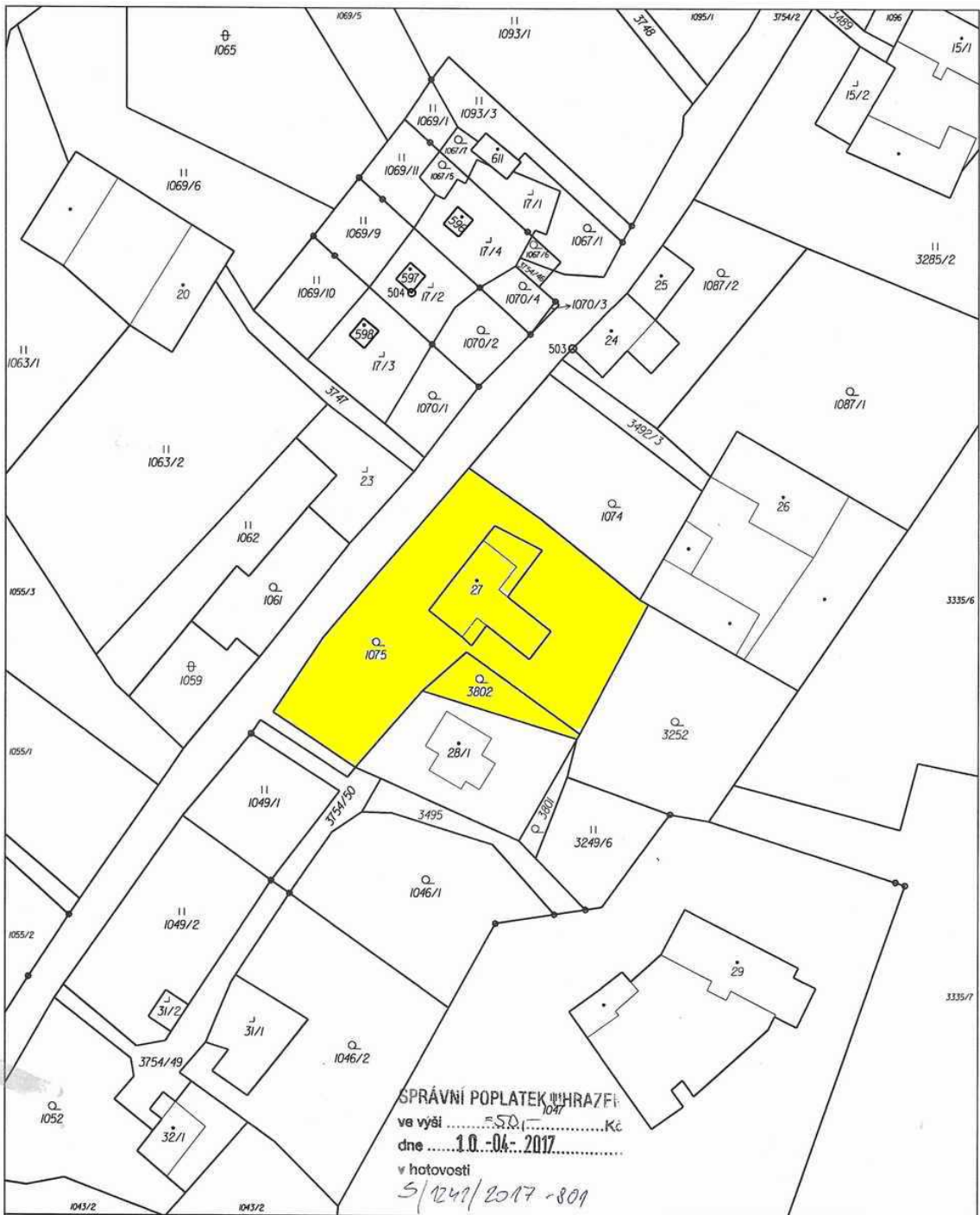
hotoveno dálkovým přístupem

číslo, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál, kód: 801.

strana 1



SPRÁVNÍ POPLATEK V HRAZFI
 ve výši Kč
 dne 10. 04. 2017
 v hotovosti
 S/1249/2017-809

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál	Okres Bruntál	Obec Razová	Podpis 
Kat. území Razová	Mapový list č. HORNÍ BENEŠOV 8-1/33	Měřítko 1:1000	Číslo PÚ-422/2017-8 Razítko
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY se zobrazením rozsahu věcných břemen zřízených k části pozemků zobrazených v katastrální mapě			
Stav k 10. 4. 2017, 16:52:43	Vyhotovil Ondruchová Petra	Dne 10.04.2017 16:52:43	



Kuchyně



Koupelna



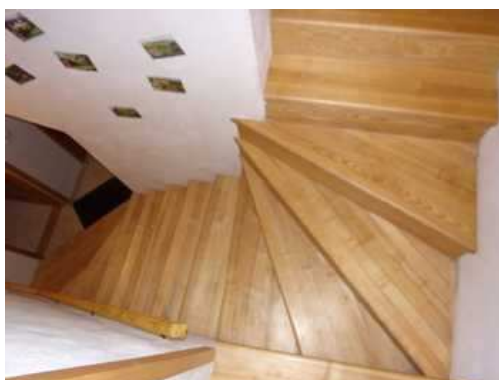
Pokoj



WC



Pokoj v podkroví



Schodiště



Pokoj v podkroví



Chodba