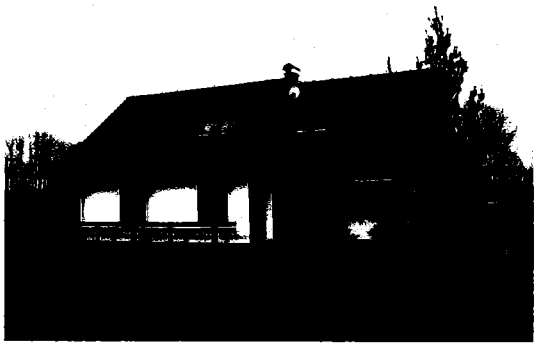
ZNALECKÝ POSUDEK č. 2567 - 81/17

o ceně nemovitých věcí – pozemku parc. č. st. 1983 a na něm umístěné rozestavěné stavby, pozemku parc. č. st. 1984 a na něm umístěné rozestavěné stavby, vč. součástí a příslušenství, pozemku parc. č. 2646/10, 2646/11 a 2646/12 na LV č. 2011 a dále část pozemku parc. č. 2646/1 na LV č. 2009, vše zapsáno v katastrálním území Trojanovice, obec Trojanovice, okres Nový Jičín



Objednatel posudku:	**MORAVOLEN HOLDING a.s.** **Krátká 2** **787 01 Šumperk**
Účel posudku:	**Odhad ceny obvyklé**
Posudek vypracoval:	Ing. Oldřich Tobola, ceny a odhady nemovitostí Záhuní 323, 744 01 Frenštát pod Radhoštěm IČ: 64629724 mobil: 603272493 e-mail: realprofi@realprofi.cz

Podle stavu ke dni : 11. 12. 2017

Tento znalecký posudek obsahuje 28 listů textu a 5 příloh. Znalecký posudek byl zpracován ve dvou vyhotoveních.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm 18. 12. 2017

1.0. NÁLEZ

1.1 Znalecký úkol

Úkolem tohoto znaleckého posudku je odhad ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemku parc. č. st. 1983 a na něm umístěné rozestavěné stavby, pozemku parc. č. st. 1984 a na něm umístěné rozestavěné stavby, vč. součástí a příslušenství, pozemku parc. č. 2646/10, 2646/11 a 2646/12 na LV č. 2011 a dále část pozemku parc. č. 2646/1 na LV č. 2009 vše zapsáno v katastrálním území Trojanovice, obec Trojanovice, okres Nový Jičín

1.1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. 2011 ze dne 10. 12. 2017, vyhotovené Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – SCD, dálkovým přístupem
- Snímek katastrální mapy
- Výsledky místního šetření a informace sdělené objednatelem.
- Literatura

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. a zákona č. 257/2004 Sb.,
- Vyhláška č. 443/2016 Sb. ze dne 19. prosince 2016, kterou se mění vyhl. č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie oceňování nemovitostí (CERM, s.r.o. Brno, 2004),
- Český statistický úřad: Malý lexikon obcí ČR (platnost ke dni ocenění),
- Informace získané v realitní inzerci, na realitních serverech a z databáze znalce,
- Program pro oceňování nemovitostí DELTA-NEM firmy Diotima s. r. o.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

1.2. Vlastnické a evidenční údaje (částečné)

Okres:	CZ0804	Nový Jičín
Katastrální území:	768499	Trojanovice
Obec:	599999	Trojanovice

(Ostatní údaje viz příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku).

1.3. Omezení vlastnického práva

- **Zástavní práva** - k oceňovaným nemovitým věcem jsou zřízena zástavní práva smluvní.
- **Věcná břemena** – k oceňovaným nemovitým věcem není zřízeno věcné břemeno
- **Předkupní právo** – k oceňovaným nemovitým věcem není zřízeno předkupní právo

1.4. Použitá metodika ocenění

Obvyklá cena nemovitých věcí je definována jako cena, za kterou by se daná (popřípadě obdobná) nemovitá věc dala v tuzemsku ke dni ocenění prodat. Nemovitá věc je svým způsobem jedinečná a nedá se přemístit. Z toho vyplývá, že stejná nemovitá věc může mít v odlišném prostředí odlišnou hodnotu.
Z výše uvedeného je zřejmé, že vlastní obvyklou cenu nemovitých věcí, která by odpovídala skutečné ceně, za kterou bude nemovitá věc prodána, není možné přesně stanovit. Tvoří se až při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty značně odlišovat. Její zjištění vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitými věcmi a porovnání těchto cen mezi sebou.

Obvyklou cenu definuje také § 2 odstavec 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. a zákona č. 257/2004 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku, vyplývající z osobního vztahu k němu.

Cílem je odhad obvyklé ceny nemovitých věcí, která by se alespoň co nejvíce přibližovala ceně, za kterou by mohla být daná nemovitá věc skutečně prodána, a to v souladu s ustanovením § 59 odst. 4 obchodního zákoníku.

Způsoby ocenění

Pro odhad obvyklé ceny byly použity tyto způsoby ocenění:

1. **cena zjištěná podle cenového předpisu** - vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.

2. **cena zjištěná srovnávací indexovou metodou**
   Jde o metodu zjištění ceny pozemku podle průměrné ceny, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů.

3. **cena zjištěná porovnávací metodou**
   Jde o metodu zjištění ceny pozemku podle průměrné ceny, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů.

   Obvyklá cena nemovitých věcí je určena odborným hodnocením cen zjištěných výše uvedenými metodami

1.5. Popis nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemku parc. č. st. 1983 a na něm umístěné rozestavěné stavby, pozemku parc. č. st. 1984 a na něm umístěné rozestavěné stavby, vč. součástí a příslušenství, pozemku parc. č. 2646/10, 2646/11 a 2646/12 vše zapsáno v katastrálním území Trojanovice, obec Trojanovice, okres Nový Jičín

Stavba - RD na pozemku parc. č. st. 1983

Předmětem ocenění je rozestavěná stavba rodinného domu na pozemku parc. č. st. 1983 v okrajové části obce Trojanovice.
Jedná se o nepodsklepenou stavbu s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím.
Půdorys stavby je tvořen dvěma osově posunutými obdélníky.

Vyjma části severní a východní stěny domu je v 1.NP proveden dřevěný ochoz, který je zastřešen přesahem střešní konstrukcí stavby.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení je uveden v K4 standardu vybavení stavby.

K zadní straně RD je přistavěna otevřená nekrytá pergola.

Stavba je napojena na inženýrské sítě – veřejná přípojka elektro a voda. Splašková kanalizace je svedena do vlastní ČOV na pozemku.
Objekt nebyl nikdy obýván a není kolaudován.
Přístup k pozemkům a stavbám je řešen po pozemku parc. č. 2646/1 s nezpevněným povrchem.
Pozemek je v podílovém vlastnictví.

V okolí se nachází rezidenční zástavba a ve vzdálenosti 50 m od RD se nachází objekty jízdárny Jezdeckého klubu TJ Trojanovice. Tato skutečnost bude mít vliv na obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí.

Stavba – garáž na pozemku parc. č. st. 1984 + venkovní stání

Ve skutečnosti se na parc. č. st. 1984 nachází zděná garáž pro jedno stání motorového vozidla a k této garáži je přistavěna stavba venkovního stání pro motorové vozidlo, přičemž mají tyto stavby společný půdní prostor a jsou kryty společnou sedlovou střechou.

Stavba garáže je nepodsklepená obdélníkového půdorysu. Obdélníkového půdorysu je rovněž venkovní stání.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení je uveden v K4 standardu vybavení stavby.

Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky v k. ú. Trojanovice:

Parc. č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra
st. 1983	Zastavěná plocha a nádvoří	Rozestav. Stavba	134
st. 1984	Zastavěná plocha a nádvoří	Rozestav. Stavba	64
2646/10	Orná půda		1910
2646/11	Orná půda		1854
2646/12	Orná půda		2543
2646/1	Orná půda		630

Pozemek parc. č. st. 1983 je zastavěn rozestavěnou stavbou RD.
Pozemek parc. č. st. 1984 je zastavěn rozestavěnou stavbou garáže a venkovního stání.
Pozemek parc. č. 2646/10 a 2646/11 jsou ve funkčním celku s rozestavěnými stavba RD a garáže.
Pozemek parc. č. 2646/12 je veden jako orná půda.
Pozemek parc. č. 2646/1 ve skutečnosti slouží jako nezpevněná komunikace k pozemkům a RD. Tento pozemek je v podílovém vlastnictví, ve výši ½.

Dle platného ÚP obce Trojanovice jsou pozemky parc. č. 2646/10 a 2646/11 zařazeny v plochách B-RZ – plochy bydlení, zejména v RD.

Pozemek parc. č. 2646/12 není zařazen v platném územním plánu obce.

Pozemky jsou rovinaté s možností napojení na přípojky elektro a vodu. Přístup po nezpevněné komunikaci.

B. POSUDEK

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 4431/2016 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Index trhu: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right) = 1{,}030$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	VII. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	–0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	–0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	–0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	–0,02
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	–0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0{,}780$

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

a.1.1) Rodinný dům na pozemku parc. č. st. 1983 – § 35

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.NP	3,30 m	(7,05×8,20)+(0,60×9,67)+(8,60×8,17)	=	133,87 m^2
podkroví	2,30 m	(8,35×10,8)+(1,60×12,27)+(9,90×10,77)	=	216,44 m^2
Součet:	5,60 m			350,31 m^2

Podlažnost: 350,31 / 133,87 = 2,62

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	3,30 × ((7,05×8,20)+(0,60×9,67)+(8,60×8,17))	=	441,78 m^3
podkroví	2,30 × ((8,35×10,8)+(1,60×12,27)+(9,90×10,77))	=	497,80 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	939,58 m^3

Rodinný dům: typ A
Konstrukce: zděná
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – železobetonové	8,20 %	Standardní
2.	Zdivo – zděné, zatepleno	21,20 %	Standardní
3.	Stropy – rovné	7,90 %	Standardní
4.	Střecha – sedlová	7,30 %	Standardní
5.	Krytina – taška	3,40 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – žlaby svody měděné	0,90 %	Standardní
7.	Vnitřní omítky – vápenné	5,80 %	Standardní
8.	Fasádní omítky – zateplení, stěrka	2,80 %	Standardní
9.	Vnější obklady – sokl, umělý kámen	0,50 %	Standardní
10.	Vnitřní obklady – koupelna, WC	2,30 %	Standardní
11.	Schody – dřevěné masív	1,00 %	Standardní
12.	Dveře – dřevěné masív	3,20 %	Standardní
13.	Okna – PVC	5,20 %	Standardní
14.	Podlahy obytných místností – koberec	2,20 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
15.	Podlahy ostatních místností – dlažba	1,00 %	Standardní
16.	Vytápění – ÚT elektro	5,20 %	Standardní
17.	Elektroinstalace – 220, 380	4,30 %	Standardní
18.	Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19.	Rozvod vody – studená i teplá	3,20 %	Standardní
20.	Zdroj teplé vody – el. bojler	1,90 %	Standardní
21.	Instalace plynu – chybí	0,50 %	Nevyskytuje se
22.	Kanalizace – ze všech zařízení do septiku	3,10 %	Standardní
23.	Vybavení kuchyně – chybí	0,50 %	Nevyskytuje se
24.	Vnitřní vybavení – umyvadlo, sprchový kout, WC	4,10 %	Standardní
25.	Záchod – splachovací	0,30 %	Standardní
26.	Ostatní – krb	3,40 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Trojanovice
Počet obyvatel: 2 544
Základní cena (ZC): 2 297,– Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

	Popis znaku		Hodnocení znaku	V_i
0	Typ stavby	I.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3	Tloušťka obvod. stěn	III.	více jak 45 cm	0,03
4	Podlažnost	III.	Hodnota větší než 2	0,02
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV.	Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6	Způsob vytápění stavby	II.	Lokální vytápění el. nebo plynem,	–0,04
7	Zákl. příslušenství v RD	III.	Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	Nad 800 m² celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	IV.	Mírně zvyšující cenu	0,04
13	Stavebně-technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 2010
Rok celkové rekonstrukce: 2010
Stáří stavby (y): 7
Koeficient pro úpravu (s): 0,965

Index konstrukce a vybavení $(I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13})$: 1,062

Základní cena upravená (ZCU = ZC × Iv): 2 439,41 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,030
Index polohy (I_P): 0,780
Cena stavby určená porovnávacím způsobem:
$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 939{,}58 \times 2\,439{,}41 \times 1{,}030 \times 0{,}780$ = **1 841 409,55 Kč**

Rodinný dům na pozemku parc. č. st. 1983 – zjištěná cena: **1 841 409,55 Kč**

a.1.2) Garáž na pozemku parc. č. st. 1984 – § 37

Podlaží:

přízemí
Výška: 2,95 m
Zastavěná plocha: 8,0×4,50 = 36,00 m^2

Obestavěný prostor (OP):

přízemí	2,95 × 8,0×4,50	=	106,20 m^3
půdní prostor	9,0×5,50×1,10	=	54,45 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	160,65 m^3

Určení základní ceny za m^3 dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Trojanovice
Počet obyvatel: 2 544
Základní cena (ZC): 1 248,– Kč/m^3

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0	Typ stavby	I. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se střechou - krovem umožňující zřízení podkroví	A
1	Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2	Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II. Jen el. proud 230 V	–0,02
4	Příslušenství - venk. úpravy	IV. Zvyšující cenu	0,02
5	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	I. Stavba ve výborném stavu	1,05*

* Rok výstavby / kolaudace: 2010
Rok celkové rekonstrukce: 2010
Stáří stavby (y): 7
Koeficient pro úpravu (s): 0,965

Index konstrukce a vybavení $(I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{5} V_i\right) \times V_6)$: 1,013

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I_V$): 1 264,22 Kč/m^3
Index trhu (I_T): 1,030

Index polohy pozemku: příloha č. 3, tabulka č. 4

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80

2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	–0,01
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	–0,03
5	Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,02
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy $(I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i))$: 0,784

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:
CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 160,65 × 1 264,22 × 1,030 × 0,784 = **164 004,84 Kč**

Garáž na pozemku parc. č. st. 1984 – zjištěná cena: 164 004,84 Kč

a.1.3) Přístřešek na pozemku parc. č. st. 1984 – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–G
Svislá nosná konstrukce: přístřešky
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Koeficient vybavení stavby: 0,800
Polohový koeficient: 0,900
Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny ceny stavby: 2,113

Obestavěný prostor OP:

přístřešek (8,0×3,5×2,95)+(9,0×4,5×1,10) = 127,15 m^3

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – patky	12,20 %	Standardní
2.	Obvodové stěny – chybí	31,00 %	Nevyskytuje se
3.	Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4.	Krov – sedlový	33,50 %	Standardní
5.	Krytina – taška	12,80 %	Standardní
6.	Klempířské práce – žlaby svody měděné	4,20 %	Standardní
7.	Úprava povrchů – chybí	6,30 %	Nevyskytuje se
8.	Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9.	Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11.	Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12.	Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4:

Základní koeficient K_4:		1,0000
Úprava koeficientu K_4:		
2. Obvodové stěny	–0,54 × 1,852 × 31,00 %	– 0,3100
7. Úprava povrchů	–0,54 × 1,852 × 6,30 %	– 0,0630
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 0,6270**
Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.		
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**0,8000**

Ocenění:

Základní jednotková cena	750,– Kč/m^3	
Koeficient vybavení stavby K_4:	× 0,8000	
Polohový koeficient K_5:	× 0,9000	
Koeficient změny cen staveb K_i:	× 2,1130	
Základní jednotková cena upravená:	= 1 141,02 Kč/m^3	
Základní cena upravená: 127,15 m^3 × 1 141,02 Kč/m^3	=	**145 080,69 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 7 roků
Předpokládaná další životnost: 43 roků
Opotřebení: 100 × 7 / (7 + 43) = 14,000 %

Odpočet opotřebení: 145 080,69 Kč × 14,000 %	–	20 311,30 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**124 769,39 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,030$
Index polohy: $I_P = 0,780$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	124 769,39 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,803
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	**100 189,82 Kč**

Přístřešek na pozemku parc. č. st. 1984 – zjištěná cena: **100 189,82 Kč**

Ceny objektů včetně opotřebení:

1)	Rodinný dům na pozemku parc. č. st. 1983	1 841 409,55 Kč
2)	Garáž na pozemku parc. č. st. 1984	164 004,84 Kč
3)	Přístřešek na pozemku parc. č. st. 1984	100 189,82 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:		**2 105 604,21 Kč**
Cena po zaokrouhlení:		**2 105 600,– Kč**

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

b.1.1) Pozemek parc. st. 1983 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Trojanovice
Název okresu: Nový Jičín
Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku		Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	II.	2001 – 5000 obyvatel	0,80
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	IV.	Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 658,–$ Kč/m^2

Základní cena pozemku: $\mathbf{ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 270,–}$ **Kč/m^2**

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 0,780$

Index cenového porovnání dle § 4: $\mathbf{I = I_T \times I_O \times I_P = 0,803}$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 216,8100$ Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
st. 1983	zastavěná plocha a nádvoří	134	29 052,54

Pozemek parc. st. 1983 – zjištěná cena: **29 052,54 Kč**

b.1.2) Pozemek parc. č. st. 1984 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Trojanovice

Název okresu: Nový Jičín

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku		Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	II.	2001 – 5000 obyvatel	0,80

2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_V = 658,-$ Kč/m^2

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 270,-$ Kč/m^2

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	–0,01
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,02
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{7} P_i\right) = 0,808$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,832$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 224,6400 Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
st. 1984	zastavěná plocha a nádvoří	64	14 376,96

Pozemek parc. č. st. 1984 – zjištěná cena: **14 376,96 Kč**

b.1.3) Pozemky parc. č. 2646/10 a 2646/11 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Trojanovice
Název okresu: Nový Jičín

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: ZC_v = 658,– Kč/m^2

Základní cena pozemku: **ZC** = $ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ = **270,– Kč/m^2**

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: vp = 3 764 m^2

Redukční koeficient: $R = (200 + 0{,}8 \times vp) \div vp$ = **0,853**

Index trhu: I_T = 1,030

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 0{,}780$

Index cenového porovnání dle § 4: I = $I_T \times I_O \times I_P$ = 0,803

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I × *R* = 184,9389 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m²]	Cena [Kč]
2646/10	orná půda	1 910	353 233,30
2646/11	orná půda	1 854	342 876,72
	Součet:	3 764	696 110,02

Pozemky parc. č. 2646/10 a 2646/11 – zjištěná cena: **696 110,02 Kč**

b.1.4) Pozemek parc. č. 2646/12 – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území sousedních obcí	+	60 %	
Úprava celkem:	+	60 %	× 1,600

				Zákl. cena [Kč/m²]		
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m²]	základní	upravená	Cena [Kč]
2646/12	orná půda	72213	2 543	3,64	5,8240	14 810,43

Pozemek parc. č. 2646/12 – zjištěná cena: **14 810,43 Kč**

b.1.5) Pozemek parc. č. 2646/1 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Trojanovice

Název okresu: Nový Jičín

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: ZC_v = 658,– Kč/m²

Základní cena pozemku: ZC = $ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ = 270,– Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

	Popis znaku		Hodnocení znaku	P_i
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III.	Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	–0,25
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V kat. úz. sídelní části obce	0,05
3	Povrchy	II.	Komunikace s nezpevněným povrchem	–0,03
4	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $\mathbf{I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{4} P_i\right) = 0{,}231}$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 62{,}3700$ Kč/m^2

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
2646/1	orná půda	630	39 293,10

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	**19 646,55 Kč**

Pozemek parc. č. 2646/1 – zjištěná cena: **19 646,55 Kč**

Ceny pozemků:

1)	Pozemek parc. st. 1983	29 052,54 Kč
2)	Pozemek parc. č. st. 1984	14 376,96 Kč
3)	Pozemky parc. č. 2646/10 a 2646/11	696 110,02 Kč
4)	Pozemek parc. č. 2646/12	14 810,43 Kč
5)	Pozemek parc. č. 2646/1	19 646,55 Kč
Cena pozemků činí celkem:		**773 996,50 Kč**
Cena po zaokrouhlení:		**774 000,– Kč**

C. STANOVENÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY

Popis použité metodiky

Tržní (obvyklá) cena nemovitých věcí je cena, za kterou by se daná nemovitá věc dala v daném místě a čase prodat. Nemovitá věc je svým způsobem jedinečná a nedá se přemístit. Z toho vyplývá, že stejná nemovitá věc může mít v odlišném prostředí odlišnou hodnotu.

Z výše uvedeného je zřejmé, že vlastní obecnou cenu nemovité věci, která by odpovídala skutečné ceně, za kterou bude nemovitá věc prodána, není možné přesně stanovit. Tvoří se až při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty značně odlišovat. Její zjištění vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitými věcmi a porovnání těchto cen mezi sebou, což se jeví jako nejpřesnější metoda pro stanovení obecné ceny.

Porovnávací metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

3.1 Ocenění porovnávací metodou – RD Trojanovice

a) Popis objektu:				
Adresa nemovitosti:				
Poloha	samostatně stojící			
Konstrukce	zděné			
Počet PP	0			
Počet NP	1			
Podkroví	ano			
Výtah	ne			
Pozemky	6 505,00 m^2			
Zastavěná plocha hlavního objektu	134,00 m^2			
Poměr pozemků k zastavěné ploše	48,54			
ZP podlaží celkem	268,00 m^2			
Přípojky	voda, elektro			
Technický stav	velmi dobrý			
Příslušenství	garáž, přístřešek, terasa			
Stáří	7 roků			
b) Stanovení přepočítávacího indexu				
Č.	**Kritérium**	**Min.**	**Max.**	**Hodnocení**
	A – obec			
1	Velikost obce	0,85	1,25	1,00
2	Správní funkce	0,97	1,03	1,00
3	Poptávka po koupi, resp. pronájmu nemovitostí	0,90	1,10	1,03
4	Přírodní okolí	0,94	1,06	1,00

5	Obchod a služby	0,94	1,06	0,95
6	Školství	0,94	1,06	1,00
7	Zdravotnictví	0,94	1,06	0,95
8	Kultura, sport	0,94	1,06	0,95
9	Hotely ap.	0,98	1,02	0,98
10	Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,00
11	Životní prostředí	0,94	1,06	1,00
	B – umístění nemovitosti v obci			
12	Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,97
13	Dopravní podmínky	0,94	1,06	0,98
14	Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,00
15	Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,00
16	Převládající zástavba	0,94	1,06	0,96
17	Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,00
18	Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,00
19	Územní plán	0,94	1,06	1,00
20	Inženýrské sítě	0,60	1,05	0,95
	C – vlastní nemovitost			
21	Typ stavby	0,94	1,06	1,00
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,00
23	Regulace nájemného	0,90	1,10	1,00
24	Výskyt radonu	0,93	1,05	1,00
25	Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,00
26	Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,00
27	Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,00
28	Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,98
29	Údržba stavby	0,85	1,10	1,00
30	Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,00
	D – specifická kritéria – názor odhadce			
31	Názor odhadce	0,90	1,10	1,00
Součin dílčích koeficientů – index *Io*				**0,74**

Hodnocení porovnatelných objektů

1. RD 179 m², Kunčice pod Ondřejníkem

a) Popis objektu:	
Nabídka prodeje rodinného domu s dispozicí 2+kk a 3+1 s terasou v Kunčicích pod Ondřejníkem. Nachází se na pozemku o celkové rozloze 917 m², z čehož samotná zahrada vč. parkovacích stání činí 837m2 a zastavěná plocha domu je 80 m². Na pozemku je možné parkovat s více vozy, dvě stání jsou zastřešená. RD pochází z r. 1966. V roce 2010 prošel rozsáhlou rekonstrukcí. Dům je podsklepený s podkrovím, je napojen na obecní vodovod a kanalizaci.	
Poloha	samostatně stojící
Konstrukce	zděné
Počet PP	1
Počet NP	3
Podkroví	ne

Výtah	ne
Pozemky	917,00 m^2
Zastavěná plocha hlavního objektu	80,00 m^2
Poměr pozemků k zastavěné ploše	11,46
ZP podlaží celkem	179,00 m^2
Přípojky	plyn, voda, elektro, kanalizace
Technický stav	dobrý
Příslušenství	parkovací stání 2x
Stáří	51 roků
Požadovaná cena	3 590 000,– Kč
Pramen zjištění	realitní inzerce
Koeficient úpravy ceny	0,95
Cena po úpravě	3 410 500,– Kč

b) Stanovení přepočítávacího indexu

Č.	Kritérium	Min.	Max.	Hodnocení
	A – obec			
1	Velikost obce	0,85	1,25	1,00
2	Správní funkce	0,97	1,03	1,00
3	Poptávka po koupi, resp. pronájmu nemovitostí	0,90	1,10	1,02
4	Přírodní okolí	0,94	1,06	1,00
5	Obchod a služby	0,94	1,06	1,00
6	Školství	0,94	1,06	1,00
7	Zdravotnictví	0,94	1,06	1,00
8	Kultura, sport	0,94	1,06	1,00
9	Hotely ap.	0,98	1,02	1,00
10	Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,00
11	Životní prostředí	0,94	1,06	1,00
	B – umístění nemovitosti v obci			
12	Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,99
13	Dopravní podmínky	0,94	1,06	0,99
14	Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,00
15	Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,00
16	Převládající zástavba	0,94	1,06	1,00
17	Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,00
18	Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,00
19	Územní plán	0,94	1,06	1,00
20	Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,00
	C – vlastní nemovitost			
21	Typ stavby	0,94	1,06	1,00
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,00
23	Regulace nájemného	0,90	1,10	1,00
24	Výskyt radonu	0,93	1,05	1,00
25	Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,00
26	Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,01
27	Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,00

28	Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,98
29	Údržba stavby	0,85	1,10	1,00
30	Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,00
	D – specifická kritéria – názor odhadce			
31	Názor odhadce	0,90	1,10	1,00
Součin dílčích koeficientů – index I_{S0}				**0,99**
c) Jednotkové ceny				
za ZP	19 053,07 Kč/m^2			
d) Jednotkové ceny po přepočtení indexem I_{S0}				
za ZP	19 245,53 Kč/m^2			

2. RD 250 m^2, Závodí, Frenštát pod Radhoštěm

a) Popis objektu:	
Zděný samostatně stojící RD 6+1 s hospodářskou budovou. Výborné napojení do centra města, kompletní občanská vybavenost. RD v dobrém technickém stavu, částečně podsklepený, renovace koupelny, okna plastová.	
Poloha	samostatně stojící
Konstrukce	zděné
Počet PP	1
Počet NP	1
Podkroví	ano
Výtah	ne
Pozemky	1 810,00 m^2
Zastavěná plocha hlavního objektu	205,00 m^2
Poměr pozemků k zastavěné ploše	8,83
ZP podlaží celkem	250,00 m^2
Přípojky	voda, elektro, plyn, septik
Technický stav	dobrý
Příslušenství	hospodářská budova, kachlová kamna
Stáří	0 roků
Požadovaná cena	3 200 000,– Kč
Pramen zjištění	realitní inzerce
Koeficient úpravy ceny	0,95
Cena po úpravě	3 040 000,– Kč

b) Stanovení přepočítávacího indexu

Č.	**Kritérium**	**Min.**	**Max.**	**Hodnocení**
	A – obec			
1	Velikost obce	0,85	1,25	1,05
2	Správní funkce	0,97	1,03	1,00
3	Poptávka po koupi, resp. pronájmu nemovitostí	0,90	1,10	1,00
4	Přírodní okolí	0,94	1,06	1,00
5	Obchod a služby	0,94	1,06	1,00
6	Školství	0,94	1,06	1,00

7	Zdravotnictví	0,94	1,06	1,00
8	Kultura, sport	0,94	1,06	1,00
9	Hotely ap.	0,98	1,02	1,00
10	Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,00
11	Životní prostředí	0,94	1,06	1,00
	B – umístění nemovitosti v obci			
12	Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,00
13	Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,00
14	Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,00
15	Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,00
16	Převládající zástavba	0,94	1,06	1,00
17	Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,00
18	Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,00
19	Územní plán	0,94	1,06	1,00
20	Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,02
	C – vlastní nemovitost			
21	Typ stavby	0,94	1,06	1,00
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,00
23	Regulace nájemného	0,90	1,10	1,00
24	Výskyt radonu	0,93	1,05	1,00
25	Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,00
26	Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,00
27	Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,00
28	Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,98
29	Údržba stavby	0,85	1,10	1,00
30	Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,00
	D – specifická kritéria – názor odhadce			
31	Názor odhadce	0,90	1,10	1,00
Součin dílčích koeficientů – index I_{SI}				**1,05**

c) Jednotkové ceny	
za ZP	12 160,– Kč/m^2
d) Jednotkové ceny po přepočtení indexem I_{SI}	
za ZP	11 580,95 Kč/m^2

3. RD 130 m^2, Čeladná

a) Popis objektu:

RD 4+kk, 130 m^2, který se nachází na pozemku o velikosti 516m2 v obci Čeladná. Dům je součásti dvoujdomku, který byl v roce 2014 kompletně zrekonstruován vč. zateplení a nové střechy. Vytápění podlahovým topením a kamny na dřevo. V přízemí se nachází otevřená kuchyň s obývacím pokojem se vstupem na terasu a kopelna s odděleným WC. V prvním patře jsou bytné místnosti, koupelna s vanou a WC s bidetem. Podlahy dřevěné a dlažba. Na zahradě je garáž a nová příjezdová brána s automatikou.

Poloha	řadový krajový
Konstrukce	zděné
Počet PP	1
Počet NP	1

Podkroví	ne
Výtah	ne
Pozemky	516,00 m^2
Zastavěná plocha hlavního objektu	79,00 m^2
Poměr pozemků k zastavěné ploše	6,53
ZP podlaží celkem	130,00 m^2
Přípojky	voda, plyn, kanalizace, elektro
Technický stav	dobrý
Příslušenství	garáž, automat. brána, terasa
Stáří	3 roky
Požadovaná cena	4 750 000,– Kč
Pramen zjištění	realitní inzerce
Koeficient úpravy ceny	0,95
Cena po úpravě	4 512 500,– Kč

b) Stanovení přepočítávacího indexu

Č.	Kritérium	Min.	Max.	Hodnocení
	A – obec			
1	Velikost obce	0,85	1,25	1,00
2	Správní funkce	0,97	1,03	1,00
3	Poptávka po koupi, resp. pronájmu nemovitostí	0,90	1,10	1,00
4	Přírodní okolí	0,94	1,06	1,00
5	Obchod a služby	0,94	1,06	1,00
6	Školství	0,94	1,06	1,00
7	Zdravotnictví	0,94	1,06	1,00
8	Kultura, sport	0,94	1,06	1,00
9	Hotely ap.	0,98	1,02	1,00
10	Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,00
11	Životní prostředí	0,94	1,06	1,00
	B – umístění nemovitosti v obci			
12	Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,00
13	Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,00
14	Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,00
15	Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,00
16	Převládající zástavba	0,94	1,06	1,00
17	Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,00
18	Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,00
19	Územní plán	0,94	1,06	1,00
20	Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,00
	C – vlastní nemovitost			
21	Typ stavby	0,94	1,06	1,02
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,00
23	Regulace nájemného	0,90	1,10	1,00
24	Výskyt radonu	0,93	1,05	1,00
25	Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,00
26	Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,00

27	Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,00
28	Technická hodnota stavby	0,20	1,00	1,00
29	Údržba stavby	0,85	1,10	1,00
30	Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,00
D – specifická kritéria – názor odhadce				
31	Názor odhadce	0,90	1,10	1,00
Součin dílčích koeficientů – index I_{S2}				**1,02**
c) Jednotkové ceny				
za ZP	34 711,54 Kč/m^2			
d) Jednotkové ceny po přepočtení indexem I_{S2}				
za ZP	34 030,92 Kč/m^2			

Zjištění standardních jednotkových cen *SJTC*

Objekt číslo	Přepočtená jednotková cena *SJP* (Kč/m^3, Kč/m^2) za				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1		19 245,53			
2		11 580,95			
3		34 030,92			
SJTC – min.		11 580,95			
SJTC – prům.		21 619,13			
SJTC – max.		34 030,92			

Výpočet ceny objektu

	Přepočtená jednotková cena (Kč/m^3, Kč/m^2) za				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
SJTC – min.		11 580,95			
SJTC – prům.		21 619,13			
SJTC – max.		34 030,92			
I_O	0,74				
JCO – min.		8 512,–			
JCO – prům.		15 890,06			
JCO – max.		25 012,73			
Výměry		268,–			
Cena oceňovaného objektu (Kč)					
CO – min.		2 281 216,–			
CO – prům.		4 258 536,08			
CO – max.		6 703 411,64			

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou ze všech výměr	minimální	2 281 216,– Kč
	průměrná	4 258 536,08 Kč
	maximální	6 703 411,64 Kč
Cena objektu zjištěná porovnávací metodou		**3 595 210,– Kč**

Porovnávací hodnota: = **3 595 210,– Kč**

3.2. Srovnávací indexová metoda

Pozemky 2646/10 a 2646/11

Ocenění pozemků indexovou porovnávací metodou				
a) srovnávací pozemky		(pozemky se známou výměrou a cenou)		
Trojanovice				
Výměra srovnávacího pozemku:		*VS*	m^2	6 784,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:		*JCS*	Kč/m^2	309,–
Cena srovnávacího pozemku:		$CS = VS \times JCS$	Kč	2 096 256,–
Koeficienty pro výpočet indexu:				
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci		0,60
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený		1,50
C	Třída velikosti obce	2 000 až 5 000 obyvatel		0,60
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast		0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	dobrá		1,00
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,378 000
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_1 = JCS / I_s$	Kč/m^2	817,46
Trojanovice I				
Výměra srovnávacího pozemku:		*VS*	m^2	1 730,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:		*JCS*	Kč/m^2	442,–
Cena srovnávacího pozemku:		$CS = VS \times JCS$	Kč	764 660,–
Koeficienty pro výpočet indexu:				
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci		0,60
B	Typ stavebního pozemku	stavebně připravený		1,50
C	Třída velikosti obce	2 000 až 5 000 obyvatel		0,60
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast		0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	velmi dobrá		1,25
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,472 500
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_2 = JCS / I_s$	Kč/m^2	935,45
Trojanovice II				
Výměra srovnávacího pozemku:		*VS*	m^2	3 597,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:		*JCS*	Kč/m^2	391,–
Cena srovnávacího pozemku:		$CS = VS \times JCS$	Kč	1 406 427,–
Koeficienty pro výpočet indexu:				
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci		0,60
B	Typ stavebního pozemku	stavebně částečně připravený		1,00
C	Třída velikosti obce	2 000 až 5 000 obyvatel		0,60
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast		0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	dobrá		1,00
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,252 000
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_3 = JCS / I_s$	Kč/m^2	1 551,59
Trojanovice III				

Výměra srovnávacího pozemku:		*VS*	m^2	5 000,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:		*JCS*	Kč/m^2	467,–
Cena srovnávacího pozemku:		$CS = VS \times JCS$	Kč	2 335 000,–
Koeficienty pro výpočet indexu:				
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci		0,60
B	Typ stavebního pozemku	stavebně částečně připravený		1,00
C	Třída velikosti obce	2 000 až 5 000 obyvatel		0,60
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast		0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	střední		0,75
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,189 000
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_4 = JCS / I_s$	Kč/m^2	2 470,90
Trojanovice IV				
Výměra srovnávacího pozemku:		*VS*	m^2	882,00
Jednotková cena srovnávacího pozemku:		*JCS*	Kč/m^2	578,–
Cena srovnávacího pozemku:		$CS = VS \times JCS$	Kč	509 796,–
Koeficienty pro výpočet indexu:				
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci		0,60
B	Typ stavebního pozemku	stavebně částečně připravený		1,00
C	Třída velikosti obce	2 000 až 5 000 obyvatel		0,60
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast		0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	střední		0,75
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index srovnávacího pozemku:		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,189 000
Normalizovaná jednotková cena srovnávacího pozemku:		$NJCS_5 = JCS / I_s$	Kč/m^2	3 058,20
Průměrná normalizovaná jednotková cena srovnávacích pozemků:		*NJCS*	Kč/m^2	1 766,72
b) oceňované pozemky				
orná půda p.č.: 2646/10				
Výměra oceňovaného pozemku:			m^2	1 910,00
Koeficienty pro výpočet indexu:				
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci		0,60
B	Typ stavebního pozemku	stavebně částečně připravený		1,00
C	Třída velikosti obce	2 000 až 5 000 obyvatel		0,60
D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast		0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	střední		0,75
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,189 000
Jednotková cena oceňovaného pozemku		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m^2	333,91
Cena oceňovaného pozemku			**Kč**	**637 768,10**
orná půda p.č.: 2646/11				
Výměra oceňovaného pozemku:			m^2	1 854,00
Koeficienty pro výpočet indexu:				
A	Územní struktura	okrajová poloha v obci		0,60
B	Typ stavebního pozemku	stavebně částečně připravený		1,00
C	Třída velikosti obce	2 000 až 5 000 obyvatel		0,60

D	Obchodní, resp. průmyslová poloha	venkovská oblast		0,70
E	Územní připravenost, infrastruktura	střední		0,75
F	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$		0,189 000
Jednotková cena oceňovaného pozemku		$JCO = NJCS \times I_o$	Kč/m^2	333,91
Cena oceňovaného pozemku			**Kč**	**619 069,14**

Výsledná cena pozemků: = **1 256 837,24 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **1 256 837,24 Kč**

3.4. Porovnávací hodnota

Pozemek parc. č. 2646/12

Porovnávací pozemky:

Kopřivnice, pole

Realizovaná cena:	402 208,–	Kč
Výměra:	12 569,00	m^2
Jednotková cena:	32,–	Kč/m^2
Koeficient prodejnosti K_p:	0,850	
Upravená jednotková cena:	27,20	Kč/m^2
Váha:	1,10	

Frenštát pod Radhoštěm, pole

Realizovaná cena:	290 000,–	Kč
Výměra:	3 500,00	m^2
Jednotková cena:	82,86	Kč/m^2
Koeficient prodejnosti K_p:	0,850	
Upravená jednotková cena:	70,43	Kč/m^2
Váha:	1,00	

Frenštát pod Radhoštěm I, pole

Realizovaná cena:	350 000,–	Kč
Výměra:	7 300,00	m^2
Jednotková cena:	47,95	Kč/m^2
Koeficient prodejnosti K_p:	0,850	
Upravená jednotková cena:	40,76	Kč/m^2
Váha:	1,00	

Minimální jednotková cena:	27,20	Kč/m^2
Průměrná jednotková cena:	45,52	Kč/m^2
Maximální jednotková cena:	70,43	Kč/m^2
Stanovená jednotková cena (SJC):	45,52	Kč/m^2

Oceňovaný pozemek:
Název: orná půda
Parcelní číslo: 2646/12
Výměra (V): 2 543,00 m^2

Cena pozemku (V × SJC): 2 543,00 m^2 × 45,52 Kč/m^2 = 115 757,36 Kč

Pozemek parc. č. 2646/12 – zjištěná cena: **115 757,36 Kč**

Cena u všech pozemků je upravena o objektivizační koeficient 0,80 – 0,90 a to z důvodu předpokládaného snížení ceny při prodeji a režijních nákladů.

D. REKAPITULACE A ZÁVĚR

4.1. Rekapitulace obvyklé ceny

Obvyklá cena	
RD vč. příslušenství a pozemků, uvedených na LV č. 2011	4 967 800,– Kč
Podíl na pozemku parc. č. 2646/1, uveden na LV č. 2009	19 646,– Kč
Obvyklá cena celkem po zaokr.	**4 987 500,– Kč**

4.2. Závěr

Úkolem tohoto znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny nemovitých věcí – **pozemku parc. č. st. 1983 a na něm umístěné rozestavěné stavby, pozemku parc. č. st. 1984 a na něm umístěné rozestavěné stavby, vč. součástí a příslušenství, pozemku parc. č. 2646/10, 2646/11 a 2646/12 na LV č. 2011 a dále část pozemku parc. č. 2646/1 na LV č. 2009, vše zapsáno v katastrálním území Trojanovice, obec Trojanovice, okres Nový Jičín**

Na základě provedeného odborného hodnocení zjištěných cen, s přihlédnutím ke všem důležitým skutečnostem, přímo či nepřímo ovlivňujícím výši obvyklé ceny daných nemovitých věcí, odhaduji výslednou hodnotu všech oceňovaných nemovitých věcí ve výši:

4 987 500,00 Kč

slovy: čtyřimilionydevětsetosmdesátsedmtisícpětsetkorunčeských

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím
Krajského soudu v Ostravě dne 7.2.1989,č.j.: Spr 1271/89
pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Ve Frenštátě pod Radhoštěm 18. 12. 2017

Ing. Oldřich Tobola

Soupis příloh

Příloha č. 1 List vlastnictví č. 2011, k.ú. Trojanovice
Příloha č. 2 List vlastnictví č. 2009, k.ú, Trojanovice
Příloha č. 3 Snímek katastrální mapy
Příloha č. 4 Porovnávací objekty a pozemky
Příloha č. 5 Fotodokumentace