

ODBORNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 15-2022



Odborný odhad obvyklé ceny nemovitých věcí areálu firmy na výrobu ortopedických pomůcek, na pozemcích parc.č.475 a 476, včetně pozemků parc.č.475, 476 a 477/6, vše v k.ú. Hulín

Zhotovitel: Stanislav Sedláček
Sušice 34
751 11 Sušice
telefon: 777 224 495
e-mail: sedlacek.posudky@seznam.cz

Zadavatel: paní Gabriela Škodová
Bratrská 534/26
75002 Přerov I-Město

Číslo jednací: 15/22

Odhad obvyklé ceny

18 930 000 Kč

Počet stran: 25 (3 strany příloh) **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

2

Podle stavu ke dni: 21.3.2022

Vyhotoveno: 28.3.2022

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem je odhad „ceny obvyklé“ nemovitých věcí uvedených na LV č. 2601 pro k.ú. Hulín, konkrétně – pozemek parc. č. 475, jehož součástí je stavba bydlení č.p. 528 a pozemek parc. č. st. 476, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti bez č.p./č.e., se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemku parc.č. 477/6, pro účely „sjednání ceny“ dle stavu k datu obhlídky t.j. 21.3 2022.

Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy a metody ocenění

K problematice odhadu „ceny obvyklé“, metodiky odhadu:

- účelem odborného posudku je provedení odhadu „ceny obvyklé“ pro sjednání ceny nemovité věci. Postup při odhadu „ceny obvyklé“ pro účely stanovené zvláštními předpisy¹⁾ je stanoven zákonem č. 151/1997 Sb. ve znění novely č. 237/2020 Sb. zákon o oceňování majetku (dále jen „zákon“).

Odkaz číslo „1)“ v první větě odst. č. 1, §1 zákona vyjmenovává „zvláštní předpisy“, ke kterým je zákon závazný; jsou to tyto normy:

- § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.
- § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb.
- § 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.
- § 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.
- § 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví.
- § 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

Úkolem tohoto odborného posudku je pro účely „sjednání ceny“ odhad „ceny obvyklé“ nemovitých věcí uvedených na LV č. 2601 a LV č. 12052, pro k.ú. Hulín, konkrétně - pozemek parc. č. 475, jehož součástí je stavba č.p.528, pozemek parc. č. 476, jehož součástí stavba občanské vybavenosti bez č.p./č.e. A pozemek parc.č.477/6

S odvoláním na odst. č. 2, §1 zákona cituji ... 2) **Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů... konec citace zákona**

Odkaz číslo 2) uvádí zákon č. 526/1990 Sb., zákon O cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. Z významu slov vyplývá ... pro účel sjednání ceny není zákon č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 237/2020 Sb. závazný!!

Nicméně je odbornou veřejností doporučováno, i v případech ke kterým není uvedena legislativa závazná, vycházet z metodiky tohoto zákona!!

Příslušná legislativa ČR definuje „cenu obvyklou“ následovně:

a/ - zákon č. 151/1997 Sb. ve znění novely č. 237/2020 Sb. zákon o oceňování majetku v odst. č. 2, §2 definuje „cenu obvyklou“ následovně - cituji, ... (2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 rozumí 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním, ... konec citace zákona.

Metodika odhadu „ceny obvyklé“ je dále upřesněna v §1a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb, ve znění novely č. 488/2020 Sb., (dále jen „vyhláška“), cituji ...

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

V odstavcích č. 3, 4 a 5 §2 zákona je dále stanoven postup, kdy v odůvodněných případech nelze provést odhad „ceny obvyklé“ dle odst. č. 2. V těchto případech bude provedeno ocenění „tržní hodnotou“, cituji ...

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) 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 nikoli v 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška ... konec citace zákona

Jiná legislativa ČR např. zákon č. 526/1990 Sb. Zákon o cenách, ve znění novely č. 183/2017 Sb., v odst. č. 6, §2, definuje pojem „cena obvyklá“ následovně, cituji ... (6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním

propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. ... konec citace zákona.

Obecná definice „ceny obvyklé“ jak je uváděna v odborné literatuře ... výše obvyklé ceny nemovité věci je v přímé závislosti na užitku, který majetek svému vlastníku přináší!!

Analýza HABU („higher and best use“) ... rozumné pravděpodobné a legální užití nezhodnocené parcely nebo zhodnoceného majetku, které je fyzicky možné, právně povolené, vhodně

podpořitelné, finančně opodstatněné, a které docílí její/jeho nejvyšší hodnoty“.... vychází z principu - hodnota nemovité věci je v přímé závislosti s nejlepším (nejefektivnějším) využitím věci z hlediska potřeby vlastníka. Upotřebitelnost a uplatnění analýzy pro potřeby odhadu „ceny obvyklé“ je podmíněna splněním čtyř podmínek:

- fyzicky možné
- legálně přípustné
- finančně opodstatněné
- maximálně výnosné.

Analýza HABU se jako prostředek pro zjištění „nejvýhodnějšího užitku“ především používá u komerčně využitelného majetku, u kterého lze pronájmem generovat určitý legální výnos.

Zvolená metodika pro odhad „ceny obvyklé“

Jak vyplývá z konzultací s makléři RK (10. a 11. týden 2022) jsou obdobné nemovité věci z hlediska poměru „nabídka/poptávka“ v rovnováze. Dle výše nastavené požadované ceny ve střední úrovni se přepokládá zájem o koupi. Za pomoci www.cuzk.cz karta „cenové údaje“ bylo zjištěno - v okolí a v daném čase let, 2021 a 2022 nebyly obchodovány srovnatelné a obdobné nemovité věci, což znemožňuje získání minimálně tří srovnávacích případů k provedení porovnání, tak jak je vyžadováno v odr. písm. „a“, odst. č. 2, §1a vyhlášky. Z tohoto důvodu bude odhad „ceny obvyklé“ proveden v souladu s odst. č. 3 až 5, §2 zákona jako „tržní hodnota“ s využitím realitní inzerce a to metodikou „váženého průměru“ z cen určených porovnávacím, výnosovým a nákladovým způsobem; poměr vah 70% způsob porovnávací, 20% způsob výnosový a 10% způsob nákladový.

NÁLEZ

Adresa

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Hulín, k.ú. Hulín
Adresa nemovité věci: Holešovská 528, 768 24 Hulín

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníky staveb na pozemcích parc.č.457 a parc.č.476 a pozemků parc.č. 475 a parc.č.476 jsou:

- 1) Škoda Vladimír, pod Lipami 1530, Hranice I - Město 753 01 podíl 1/2
- 2) Škodová Gabriela, Bratrská 531/26, Přerov I - Město 750 02 podíl 1/2

Podklady

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

poskytnutých zadavatelem:

- výkresová dokumentace
- výpisy z Katastru nemovitostí LV č. 2601 a 12052, pro k.ú. a obec Hulín
- objednávka, e-mail ze dne 10.3.2022 s výčtem oceňovaných nemovitých věcí
- částečná projektová dokumentace akce „Nádstaba dílen, přístavba schodišť a půdní vestavby..

zajištěných zpracovatelem:

- snímky z Katastrální mapy- ortofoto
- poznatky zjištěné při obhlídce dne 21.3.2022, vč. provedení fotodokumentace
- poznatky z konzultací s makléři RK (Okno realit, M@M, Trend,) o stavu trhu s obdobnými nemovitými věcmi, provedeno během 10. a 11. týdne 2022
- internetová, novinová a vývěsková realitní inzerce
- ÚP obce Hulín (odkaz na www.ol.kraj.cz)
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků) a zákona č. 237/2020 Sb. - dále jen „zákon“
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb. - dále jen „vyhláška“
- publikace „Teorie oceňování nemovitostí“, autoři Bradáč+kollektiv, rok vydání 2015 (tzv. „zelená kniha“)
- odborná literatura „Odhad hodnoty nemovitostí“, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, vydavatelství Ekopress, s.r.o., Praha 4, vydání I., r. 2012 - Sdělení MF ČR č.j. 162/38 024/1999 k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům
- Cenová mapa pozemků - „Česká společnost certifikovaných odhadců majetku“ (ACO)
- odborné semináře KSZ sekce Ostrava; pro období r. 2020 a 2021 odborné webináře
- zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění novely č. 33/2020 Sb.
- zákon č. 183/2006 Sb. Stavební zákon, ve znění novely č. 403/2020 Sb.
- popisy...www.wikipedia.cz, web. stránky obce Hulín

- záplavová území - www.vuvtgm.cz
- periodikum „Znalec“, vydávaný KSZ ČR, konkrétně - článek Ing. Jindřicha Kratěny, CSc.
- Znalec č. 01/2020, str. č. 7-9, název „Obvyklá cena a tržní hodnota nemovitých věcí“
- publikace „Oceňování nemovitostí v praxi“, aut. Ort, Ortová Šeflová, nakladatelství Leges, s.r.o., 2017
- VŠ skripta „Základy oceňování nemovitých věcí“, aut. Dušek, nakladatelství VŠE Economica, Praha 2015
- článek z periodika Znalec „Obvyklá cena u neobvyklé věci“, autor Ing. Petr Ort, Ph.D.
- studijní materiály „Moderní metody oceňování nemovitostí“, zpracovatel Ing. Petr Ort, Ph.D.
- publikace Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, autor Ing. Petr Ort, Ph.D., vydavatelství Leges Praha, r. 2013
- publikace Analýza realitního trhu, autor Ing. Petr Ort, Ph.D., vydavatelství Leges Praha,

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.2. a 21.3.2022 za přítomnosti paní Gabriely Škodové a pana Vladimíra Škody.

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:
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Dokumentace a skutečnost

Namátkovým kontrolním přeměřením byla potvrzena korektnost poskytnutých projekčních podkladů.

Celkový popis nemovité věci

Obec Hulín má podle lexikonu obcí 6 687 obyvatel a je jedním z center společenského, administrativního a kulturního dění v regionu. Město Hulín leží na křižovatce silniční a železniční dopravy mezi městy Kroměříž, Přerov a Zlín. Město Hulín je napojeno na dálniční síť, která zvyšuje jeho strategický význam. V obci jsou provedeny veškeré rozvody inženýrských sítí, kompletní infrastruktura a občanská vybavenost včetně působení většiny významných úřadů.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o soubor pozemků a staveb užívaných jako sídlo firmy na výrobu ortopedických pomůcek. Stavební objekty a pozemky jsou užívány (provozovány) jako výrobní, dílenské a skladové plochy, kanceláře, sociální zařízení a „bytové“ prostory v podkroví a garáž ve dvorním traktu.

V současné době vlastníci souboru pozemků a staveb provozují jako sídlo firmy. Převažující účel užívání – firemní provozní a skladové objekty a pozemky s administrativně technickým a sociálním zázemím!

Technický popis oceňovaných nemovitých věcí:

a/ - pozemek parc. č. 475 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 307m²

- jedná se o pozemek, jehož součástí je stavba evidovaná v KN pro bydlení, slouží ve skutečnosti jako administrativně - technické zázemí firmy

b/ - pozemek parc.č.476 zastavěná plocha a nádvoří, výměra 421 m²

jedná se o pozemek, jehož součástí je stavba evidovaná v KN pro občanskou vybavenost, slouží ve skutečnosti jako sklady a dílny, rovněž je na pozemku situovaná garáž

Všechny pozemky a stavba č.p. 528 na pozemku parc.č.475 a stavba bez č.p./e.č. na pozemku parc. č. 476 tvoří jednotný funkční celek.

Konkrétní popis:

Stavba č.p.528 je nepodsklepený, dvoupodlažní objekt s využitým podkrovím. Svislé konstrukce jsou zděné z klasických stavebních materiálů, stropy jsou železobetonové a dřevěné trámové. Vytápění je pomocí ÚT s kotlem na plyn. Sociální zařízení vybaveno standardními zařízeními předměty. Střecha je valbová s plechovou krytinou.

Stavba bez č.p./če na pozemku parc.č.476 je nepodsklepený dvoupodlažní objekt se sklonitou střechou obdélníkového tvaru. Svislé konstrukce jsou zděné z klasických stavebních materiálů. Elektroinstalace motorová a světelná.

Do odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí není nijak promítnuta cena technologických zařízení!

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt č.p. 528
2. Objekt na parc.č.476

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Pozemky parc.č.475 476
2. Výnosová hodnota
 - 2.1. Výnosová hodnota

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál administrativního a výrobního objektu na pozemcích parc.č.475 a 476 v k. Hulín

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Areál firmy vyrábějící ortopedické pomůcky na pozemcích parc.č.475, jehož součástí je stavba objektu bydlení č.p. 528 a pozemku parc.č.476, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti, bez č.p./č.e. a pozemek parc.č. 477/6

Adresa předmětu ocenění: Holešovská 528
768 24 Hulín

LV: 2601

Kraj: Zlínský

Okres: Kroměříž

Obec: Hulín

Katastrální území: Hulín

Počet obyvatel: 6 687

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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Dopravní dostupnost dálnice	III	0,08
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,317$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,140$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,832$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,096$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,948$$

1. Objekt č.p. 528

jedná se o nepodsklepený dvoupodlažní objekt s podkrovím

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
NP	145,00 m ²	3,05 m	442,25
2.P	142,00 m ²	3,35 m	475,70
Součet	287,00 m ²		917,95

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	917,95 / 287,00	= 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	287,00 / 2	= 143,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
NP	(145)*(3,05)	=	442,25 m ³
2.P	(142)*(3,35)	=	475,70 m ³
ostatní	385	=	385,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
NP	NP	442,25 m ³
2.P	NP	475,70 m ³
ostatní	NP	385,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 302,95 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00

13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9660
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 060,44
Plná cena: 1 302,95 m ³ * 6 060,44 Kč/m ³	=	7 896 450,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 87 / 150 = 58,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 58,0 \% / 100)$	*	0,420
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 316 509,13 Kč
Koeficient pp	*	0,948
Cena stavby CS	=	3 144 050,66 Kč
Objekt č.p. 528 - zjištěná cena	=	3 144 050,66 Kč

2. Objekt na parc.č.476

Jedná se o dvoupodlažní objekt zděné konstrukce. Původní stáří 1.NP je podle sdělení spoluvlastníka 87 roků, v roce 2002 proběhla nástavba 2.NP a kompletní rekonstrukce. K této skutečnosti bude přihlédnuto při odhadu technického opotřebení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	452,00 m ²	4,20 m	1 898,40
2.NP	358,00 m ²	4,10 m	1 467,80
Součet	810,00 m²		3 366,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 366,20 / 810,00	= 4,16 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	810,00 / 2	= 405,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(452)*(4,20)	=	1 898,40 m ³
2.NP	(358)*(4,10)	=	1 467,80 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 898,40 m ³
2.NP	NP	1 467,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 366,20 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	S	1,00	100	1,00	1,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9363
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8048
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 892,73
Plná cena: 3 366,20 m ³ * 4 892,73 Kč/m ³	=	16 469 907,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 150 = 58,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 58,0 % / 100)	*	0,420
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 917 361,25 Kč
Koeficient pp	*	0,948
Cena stavby CS	=	6 557 658,47 Kč
Objekt na parc.č.476 - zjištěná cena	=	6 557 658,47 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky parc.č.475, 476, 477/6

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	475	307	2 000,00		614 000
zastavěná plocha a nádvoří	476	421	2 000,00		842 000
ostatní plocha	477/6	52	2 000,00		104 000
Celková výměra pozemků		780	Hodnota pozemků celkem		1 560 000

2. Výnosová hodnota

přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	1.NP	52	1 600	6 933	83 200	6,50
2.	Kancelářské prostory	2.NP	67	1 600	8 927	107 120	6,50
3.	Kancelářské prostory	3.NP	46	1 600	6 133	73 600	6,50
4.	Výrobní prostory	1.NP	307	1 100	28 096	337 150	7,50
5.	Výrobní prostory	2.NP	318	1 100	29 163	349 954	7,50
6.	Kancelářské prostory	3.NP	84	1 600	11 264	135 168	6,50
7.	Ostatní prostory	1.NP	170	600	8 500	102 000	8,00
8.	Ostatní prostory	2.NP	51	600	2 572	30 858	8,00
9.	Ostatní prostory	3.NP	24	600	1 197	14 358	8,00
10.	Ostatní prostory	garáž	22	1 400	2 513	30 156	11,00
						1 263 564	

Celkový výnos za rok:

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 141
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)	Nj	Kč/(m ² *ro k)	1 107
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj * PP	Kč/rok	1 263 564
Dosažitelné hrubé roční nájemné		%	95 %
Dosažitelné procento pronajímatelnosti	Nh	Kč/rok	1 200 386
Upravené výnosy celkem			
Náklady (za rok)		Kč/rok	7 385
Daň z nemovitosti		Kč/rok	44 518
Pojištění		Kč/rok	10 000
Opravy a údržba		Kč/rok	1 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	0
Ostatní náklady	V	Kč/rok	62 903
Náklady celkem	N=Nh-V	Kč/rok	1 137 483
Čisté roční nájemné		%	7,33
Míra kapitalizace		Cv = N / i	
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta	Cv	Kč	15 518 186
Výnosová hodnota			

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál administrativního a výrobního objektu na pozemcích parc.č. 475 a 476 v k. Hulín

Oceňovaná nemovitá věc:

Užitná plocha:	876,00 m ²
Obestavěný prostor:	4 669,15 m ³
Zastavěná plocha:	500,00 m ²
Plocha pozemku:	728,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Inzerované ceny jsou upravovány koeficienty, které srovnávají oceňovanou nemovitou věc se srovnávacím příkladem v hlediscích s vlivem na celkovou cenu, resp. koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší (výhodnější), je koeficient <1 , jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší (méně výhodnou), je koeficient >1 ...za výchozí cenu pro úpravu se bere uváděná cena srovnatelné nemovité věci; přepočet se provede ke srovnávací entitě, příp. jako celku.
K1...redukce pramene ceny, realitní inzerce – dle stavu trhu 0,9; dle ověřené skutečné kupní ceny 1,0; nucená dražba 1,1

K2...velikost objektu; vyjádření efektivního možného komerčního využití, užitná plocha srovnávací nemovitostí v „cca“ obdobné (srovnatelné) výměře s oceňovanou nemovitou věcí 1,0, menší výměra >1 , větší výměra <1

K3...poloha, srovnání poloh z hlediska možnosti efektivního komerčního využití

K4...provedení, vybavení – posouzení (srovnání) technického stavu, nutnosti vynaložení finančních nákladů na opravy, příp. modernizaci při morálním opotřebení

K5...celkový stav; odb. posouzení v komplexu jednotlivých aspektů s vlivem na komerční využití

K6...vliv pozemku; možnosti rozvoje oceňované nemovité věci, porovnání mezi srovnávacím příkladem a oceňovanou nemovitou věcí

K7...úvaha zpracovatele ocenění, subjektivní odborný názor na možnosti komerčního využití

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej skladového prostoru 315 m²

Lokalita: Horní Újezd, okres Přerov

Popis: V zastoupení majitele nabízíme tento zánovní a velmi zachovalý objekt v průmyslové zóně v obci Horní Újezd, okr. Přerov Olomouckém Kraji. Je opatřen všemi povoleními a hygienickými normami k výrobě a skladování potravin. Cihlová stavba se sedlovou trapézovou střechou disponuje užitnou plochou 493 m², z toho 407 m² v přízemí, kde 493 m² je určeno pro výrobu a sklad, zbylá část obsahuje zasedací místnost, šatnu se sociálním zařízením a umývárnu, kotelnu a úklidovou komoru. Další užitná plocha 86 m² je v 1. patře, kde se nachází především kanceláře, sociální zařízení a kuchyňka. Horní patro vhodné na úpravu bytu o velikosti 4 + 1. Objekt je napojen na elektřinu, obecní vodu a kanalizaci. Instalováno je zabezpečovací pohybové zařízení vč. kamerového systému. Betonové podlahy jsou opatřeny odolným nátěrem. Přístupová asfaltová cesta přímo do vlastního areálu o celkové ploše pozemků 2161 m². Je zde možnost rozšířit skladovací prostory na vlastním pozemku. K areálu se dostanete po cca 20 km z dálnice D1, dojezdová vzdálenost cca 30 minut do Zlína, Kroměříže, Valašského Meziříčí, Přerova, Vsetína. Areál je přístupný kamionové dopravě. Nemovitosti nemají žádné

právní vady, věcná břemena ani podílové vlastnictví na pozemcích.

Užitná plocha: 493,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 000 000	493,00	22 312	0,94	20 973

Název: Prodej obchodního prostoru 533 m²

Lokalita: Tunklova, Zábřeh

Popis: Nabízíme k prodeji areál, ve kterém se nachází dvoupodlažní rodinný dům, garáže, skladové prostory, byt pro hosty s vířivkou, saunou (wellness) o výměře 82 m², na který navazuje pergola 103 m² (kulečnick, stolní tenis). V další části areálu jsou dvě dílny se zázemím o výměře 127 m² v současnosti využívané jako autoservis. Celková výměra pozemku je 1185 m². Podlahová plocha obou podlaží domu je 124 m². Nemovitost lze využít k bydlení i podnikání, nebo kombinací obojího.

Užitná plocha: 533,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,15
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
15 490 000	533,00	29 062	1,14	33 131

Název: Prodej komerční nemovitosti 486 m² zast.plochy

Lokalita: Pod Skalkou, Přerov - Přerov II-Předmostí

Popis: Nabízíme k prodeji objekt občanské vybavenosti mnohostranně účelově využitelný. Jedná se o samostatně stojící, částečně patrový objekt o celkové zastavěné ploše 486m² na pozemku parc.č. st.539. V přízemí se nachází kancelář, sociální zázemí a skladovací prostory, v patře skladovací prostory, vše vytápěné ústředním plynovým kotlem, ohřev vody elektrickým bojlerem. Na pozemku parc.č. st.538 o zastavěné ploše 41m² se nachází trafostanice. Objekt je elektronicky zabezpečen a je napojen na bezpečnostní agenturu. Vjezd do areálu přes dálkově ovládanou bránou.

Užitná plocha: 434,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	0,96
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,15



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 300 000	434,00	16 820	1,18	19 848

Název: Prodej komerční nemovitosti 252 m²**Lokalita:** Chropynská, Kroměříž

Popis: Hledáte prostory pro sídlo firmy? Máme pro Vás nabídku. Prodáme nebytové prostory, situované na hraně průmyslové části města Kroměříže, ul. Chropynská. Velkou výhodou je vynikající napojení na D1. Jde o samostatně stojící, zděný objekt bývalé prodejny Pramen-Jednota, který byl následně využíván jako restaurace nebo výroba potravin. Celková zastavěná plocha objektu je cca 281 m², díky konstrukci jej ale lze přebudovat pro potřeby budoucího vlastníka. Součástí pozemku je i stavba skladu - garáže o výměře cca 50 m². Celková plocha pozemků činní 1195 m². Volné po dohodě ihned.

Užitná plocha: 252,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 500 000	252,00	25 794	0,89	22 957

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Odhad „ceny obvyklé“ je proveden dle ověřených standardů a postupů. Z důvodu podkladů pro přímé porovnání byla použita metodika „tržní hodnoty“, tj. porovnání a výnos provedeny za pomoci realitní inzerce v kombinaci se skutečným nájmem. Pro zvýšení objektivitu odhadu bylo konečné resumé z obou odhadů „porovnáním“ a „výnosem“ matematicky průměrováno „váženým průměrem“ s poměrem vah 70% porovnání, 20% výnos a 10 % náklad!

Výpočet váženým průměrem:

19 848 Kč/m²
24 227 Kč/m²

Minimální jednotková porovnávací cena
Průměrná jednotková porovnávací cena

Maximální jednotková porovnávací cena

33 131 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena

24 227 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

876,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota

21 222 852 Kč

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt č.p. 528	3 144 051,- Kč
2. Objekt na parc.č.476	6 557 658,- Kč

Výsledná cena - celkem: 9 701 709,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 9 701 710,- Kč

slovy: Devětmilionůsedmsetjedentisícšedmsetdeset Kč

Cena staveb zjištěná dle cenového předpisu

9 701 710 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků 1 560 000,- Kč

1.1. Pozemky parc.č.475, 476, 477/6

2. Výnosová hodnota 15 518 186,- Kč

2.1. Výnosová hodnota

3. Porovnávací hodnota 21 222 852,- Kč

3.1. Areál administrativního a výrobního objektu na pozemcích
parc.č.475 a 476 v k. Hulín

21 222 852 Kč

15 518 186 Kč

9 701 170 Kč

Porovnávací hodnota

Výnosová hodnota

Hodnota nákladová

Silné stránky

- dobrá dostupnost dálnice
- výborný stavebně technický stav po provedené nástavbě a celkové rekonstrukci
- kompletní napojení na inženýrské sítě- možnost stavebními úpravami změnit charakter užívání objektů (bydlení, obchodní prostory, sklady)

Slabé stránky

malá manipulační plocha dvora

Obvyklá cena

18 930 000 Kč

slovy: Osmnáctmilionůdevětsetřicet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Odhad „ceny obvyklé“ je proveden dle ověřených standardů a postupů. Z důvodu podkladů pro přímé porovnání byla použita metodika „tržní hodnoty“, tj. porovnání a výnos provedeny za pomoci realitní inzerce v kombinaci se skutečným nájmem a nákladovou hodnotou. Pro zvýšení objektivity odhadu bylo konečné resumé z odhadů „porovnáním“, „výnosem“ a nákladem, matematicky průměrováno „váženým průměrem“ s poměrem vah 70% porovnání, 20% výnos a 10% náklad!

Výpočet váženým průměrem

$$((21\,222\,852 * 70 + 15\,518\,186 * 20 + 9\,701\,170 * 10)) / 100 = 18\,929\,804,60\text{-Kč}$$

zaokrouhleno vzhledem k cenové citlivosti: 18 930 000.-Kč

Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem je odhad „ceny obvyklé“ nemovitých věcí uvedených na LV č. 2601 pro k.ú. Hulín, konkrétně – pozemek parc. č. 475, jehož součástí je stavba č.p. 528 bydlení a pozemek parc. č. 476, jehož součástí je stavba bez čp/če občanská vybavenost s příslušenstvím a pozemku parc.č.477/6, pro účely „sjednání ceny“ dle stavu k datu obhlídky 21.3.2022.

6.2. Odpověď

Tento kvalifikovaný odhad vyjadřuje názor zpracovatele na „cenu obvyklou“ (tržní hodnotu) nemovitých věcí uvedených na LV č. 2601a a LV č. 12052 pro k.ú. Hulín, konkrétně – pozemek parc. č. 475, jehož součástí je stavba č.p. 528 bydlení a pozemek parc. č. 476, jehož součástí je stavba bez čp/če občanská vybavenost a parc.č. 477/6 , přičemž pojem „cena obvyklá“ a metodika odhadu je vysvětlena v textu tohoto kvalifikovaného odhadu.

Na základě výše uvedeného jsem dospěl k závěru, že „cena obvyklá“ výše uvedených nemovitých věcí v k.ú. Hulín uvedených na LV č. 2601 a 12052, dle stavu obhlídky provedené dne 21.3. 2022, je:

18 930 000,-Kč

slovy: osmnáctmilionůdevěttřicettisíckorunčeských