

Ocenění nemovitostí č. 194-3259-2012

O ceně obvyklé objektu bydlení č.p. 22 postaveném na pozemku p.č. 15 s příslušenstvím a pozemky p.č. 15 a 14 jak je vedeno na LV 453 pro k.ú.Provodov a obec Provodov - Šonov v okrese Náchod

Objednatel posudku:

BANKRUPCY TRUSTEES, v.o.s.
Svatokřížská 57
538 42 Ronov nad Doubravou

Účel posudku:

Prodeje nemovitosti uskutečněného dobrovolnou dražbou na základě zákon 26/2000 Sb, ve znění pozdějších předpisů

Podle stavu ke dni 15.12.2012 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 18.12.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného dobrovolnou dražbou na základě zákon 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů. Úkolem znalce je vypracování odhadu ceny předmětu dražby podle § 13 v místě a čase obvyklé za účelem uvedení ceny předmětu dražby do dražební vyhlášky podle § 20 zákona.**

Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., nálezů Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 181/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 110/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 7/2009 Sb. a zákona č. 223/2009

§ 13

Odhad ceny předmětu dražby

- (1) Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik,⁷⁾ jeho organizační složku,⁸⁾ nebo o věc prohlášenou za kulturní památku,⁹⁾ musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce.¹⁰⁾ Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.
- (2) Osoba, která má předmět dražby v držení, je povinna po předchozí výzvě, v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Doba prohlídky musí být ve výzvě stanovena s přihlédnutím k charakteru dražené věci, u nemovitosti zpravidla tři týdny po odeslání výzvy.
- (3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

§ 20

Dražební vyhláška

- (1) Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, v níž uvede:
- a) že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
 - b) označení dražebníka,
 - c) místo, datum a čas zahájení dražby,
- d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby vážnoucíh a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,

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

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

- (1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy¹⁾. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo **dohodnou-li se tak strany.**
- (2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen²⁾ a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

§2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

METODA POROVNÁVACÍ :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

APLIKACE METOD :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejméně zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti

Rozsah ocenění

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle objednávky, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku a dále v části ocenění.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti

Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti

Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí

Ekologické zatížení nemovitosti

Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku

Vlastnictví jednotlivých částí majetku

Ostatní zjištěné vlivy

Analýza ocenění

Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.

Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.

Naopak nájemní vztah k nemovitosti je závadou bránící řádnému zobchodování nemovitosti, řádově snižuje cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.

V závěrečné analýze bude od stanovené obvyklé hodnoty zjištěné cenovým porovnáním odečtena hodnota tohoto omezení vlastnického práva a výsledná hodnota by potom měla odpovídat skutečné obvyklé ceně.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rodinný dům
Provodov - Šonov 22
549 08 Provodov

Region: Královéhradecký

Okres: Náchod

Katastrální území: Provodov

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15.12.2012 za přítomnosti zástupce majitele.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Fotodokumentace

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti

obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.

5. Použitá literatura:

Úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003

Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 1995

Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996

Věcná břemena - Linde Praha a.s. - 2001

Byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997

Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

6. Vyjádření realitních kanceláří:

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

7. Vlastnické a evidenční údaje:

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

Vlastnické právo

SJM Lelek Josef a Lelková Marcela

r.č. 700410/3579 a 726030/3227

Výčet rizik nemovitosti

- Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- Na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena a jiná omezení
- Nemovitost není omezena zástavním právem, exekucí
- Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- Stavba je dispozice určena k bydlení, rekreaci.
- Nemovitost je v užívání
- Stavba je dokončena

8. Dokumentace a skutečnost:

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

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

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

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

9. Celkový popis nemovitosti:

Obec Provodov - Šonov

Obec leží u silnice Česká Skalice - Nové Město ve vzdálenosti 5 km od města Náchod.

Počet obyvatel : 1181

Infrastruktura : v obci je pošta a škola a základní infrastruktura

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt bydlení č.p. 22 na pozemku p.č. st. 15

Další objekt : nejsou

Pozemek p.č. st. 15 - zastavěná plocha a nádvoří - 339 m²

Pozemek p.č. 14 - zahrada p výměře 812m²

Poloha v obci

V centru zastavěné části obce. Příjezd zpevněnou komunikací.

Technický popis nemovitostí :

Hlavní objekt je samostatně stojící přízemní dům, střecha sedlová s půdním prostorem.

Objekt má přípojky elektro, kanalizace a vody.

Hlavní konstrukce zdivo, stropy s rovným podhledem. Krytina skládaná AC šablony původní, klempířské konstrukce kompletní.

Okna zdvojená, dveře typové.

Podlahy beton a PVC.

Vytápění objektu ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva.

Stav objektu s průběžnou údržbou. Životní prostředí bez závad.

Objekt je veden v KN jako objekt bydlení, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

Skutečnosti rozhodné pro ocenění:

Závady: starší stavba

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Provodo - Šonov

Analýza ocenění

Nejllepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.

Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.

Naopak nájemní vztah k nemovitosti je závadou bránící řádnému zobchodování nemovitosti, řádově snižuje cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.

V závěrečné analýze bude od stanovené obvyklé hodnoty zjištěné cenovým porovnáním odečtena hodnota tohoto omezení vlastnického práva a výsledná hodnota by potom měla odpovídat skutečné obvyklé ceně.

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ne

Pozemky celkem: 1151 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 339 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 3,40

Výtah: ne

Přípojky: voda, kanalizace, elektro

Technický stav objektu: dobrý

Příslušenství nemovitosti: přípojky, venkovní úpravy

Garáž: není

Stáří objektu: 80 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	491,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	122,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUC	95,20 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	0,850
2. Správní funkce	0,97	1,03	0,970
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,000
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,050
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,010
6. Školství	0,94	1,06	1,000
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	0,990
8. Kultura, sport	0,94	1,06	0,980
9. Hotely ap.	0,98	1,02	0,990
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,000
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,040
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,060
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,010
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,060
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,020
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,000
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,010
21. Typ stavby	0,94	1,06	0,950
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,000
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,010
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,720
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,000
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,080
31. Názor odhadce	0,90	1,10	0,900
Výsledný koeficient:			0,727

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Kladruby nad Labem RD Pardubicko					
Adresa	nabídka, Kladruby nad Labem					
Druh nemovitosti	Rodinné domy			Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	7 580 roků	Stav objektu		dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží		1		
Výměra pozemku	1515 m ²	Zastavěná plocha		530 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne	
Svislé konstrukce	zděné					

Přípojky	přípojky				
Příslušenství	kolny, stodola				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny			sdělení realitní kanceláře		
Požadovaná cena	1 490 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,85	Cena po úpravě	1 266 500,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	568,00 m ³	2 229,75 Kč/m ³	3 710,07 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	0,94	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	0,95
7. Zdravotnictví	0,97	8. Kultura a sport	0,96	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	1,02	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,01	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	0,97	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,05
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,75	29. Údržba stavby	1,02
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,601

Objekt č.: 2	Název: Adamov bad Rtyní RD nabídka - Trutnov				
Adresa	nabídka, Adamov nad Rtyní				
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	2512 m ²	Zastavěná plocha	100 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	sítě				
Příslušenství	dílna, stodola				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny			sdělení realitní kanceláře		
Požadovaná cena	650 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,95	Cena po úpravě	617 500,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	715,00 m ³	863,64 Kč/m ³	1 091,83 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,01
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,95	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	0,97	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,99	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	1,00

13. Dopravní podmínky	0,98	14. Orientace ke světovým stranám		0,98	
15. Konfigurace terénu	0,98	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,95
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,05
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,78	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,791

Objekt č.: 3						Název: Kovářská -. nabídka RK					
Adresa						Kovářská, Kovářská					
Popis:											
Druh nemovitosti			Rodinné domy			Poloha			samostatně stojící		
Stáří objektu			70 roků			Stav objektu			dobrý		
Počet nadz. podlaží			1			Počet podzemních podlaží			1		
Výměra pozemku			558 m ²			Zastavěná plocha			76 m ²		
Garáž		v objektu		Výtah		ne		Podkroví		ano	
Svislé konstrukce		zděné									
Přípojky		přípojky									
Příslušenství		sklad									
Požadovaná nebo kupní cena											
Pramen zjištění ceny						sdělení realitní kanceláře					
Požadovaná cena		Kč		Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě		1 300 000,- Kč			
Výměry a jednotkové ceny											
				Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS _i)		Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)			
Obestavěný prostor:				608,35 m ³		2 136,93 Kč/m ³		2 625,22 Kč/m ³			
Zastavěná plocha podlaží celkem:				225,00 m ²		5 777,78 Kč/m ²		7 098,01 Kč/m ²			
Podlahová plocha podlaží celkem				m ²		Kč/m ²		Kč/m ²			
Hrubá užitná plocha:				m ²		Kč/m ²		Kč/m ²			
Čistá užitná plocha:				155,00 m ²		8 387,10 Kč/m ²		10 303,56 Kč/m ²			
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí											
1. Velikost obce - obyvatel		1,00		2. Správní funkce		1,00		3. Poptávka nemovitostí		0,97	
4. Přírodní okolí		1,04		5. Obchod a služby		1,00		6. Školství		1,00	
7. Zdravotnictví		1,00		8. Kultura a sport		0,99		9. Hotely apod.		1,00	
10. Struktura zaměstnanosti		0,98		11. Životní prostředí		1,05		12. Poloha k centru		1,03	
13. Dopravní podmínky		1,00		14. Orientace ke světovým stranám						1,00	
15. Konfigurace terénu		0,98		16. Převládající zástavba		1,01		17. Parkovací možnosti		1,00	
18. Obyvatelstvo v okolí		1,00		19. Územní plán		1,06		20. Inženýrské sítě		1,02	
21. Typ stavby		0,99		22. Dostupnost podlaží		0,99		23. Regulace nájemného		1,00	
24. Výskyt radonu		1,00		25. Další možnosti ohrožení		1,00		26. Příslušenství nemovitosti		1,00	
27. Možnost dalšího rozšíření		0,98		28. Technická hodnota		0,75		29. Údržba stavby		1,05	
30. Pozemky k objektu celkem		1,00		31. Názor odhadce		0,95		Součin dílčích koeficientů - Is		0,814	

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Kladruby nad Labem RD Pardubicko	3 710,07				
2. Adamov bad Rtní RD nabídka - Trutnov	1 091,83				
3. Kovářská -. nabídka RK	2 625,22	7 098,01			10 303,56

SJC – minimum	1 091,83	7 098,01			10 303,56
SJC – průměr	2 476,00	7 098,00			10 304,00
SJC – maximum	3 710,07	7 098,01			10 303,56
Index oceňovaného objektu	0,727	0,727	0,727	0,727	0,727
JCO – minimum	794,00	5 160,00			7 491,00
JCO – průměr	1 800,00	5 160,00			7 491,00
JCO – maximum	2 697,00	5 160,00			7 491,00
Výměry oceňované stavby	491,00	122,00			95,20
CO – minimum	389854	629520			713143
CO – průměr	883800	629520			713143
CO – maximum	1324227	629520			713143

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 389 854,- Kč

Průměrná: 742 154,- Kč

Maximální: 1 324 227,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 742154 - [0,15 * (1324227 - 389854)] = 601 998,05 \text{ Kč}$$

Provodo - Šonov - výsledná cena

=

601 998,05 Kč

C. Rekapitulace

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 602 000,- Kč

Obvyklá cena:

600 000,- Kč

slovy: šeststetisíc Kč

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

V Žebráku, 18.12.2012

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 194 -3259 -2012 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 194-2012