

Ocenění nemovitostí č. 191-3366-2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 3823/9 v bytovém domě č.p. 3819 - 3923 postaveném na pozemku p.č. st. 2544/4 až 2544/8 s pozemky vše v k.ú. a obci Prostějov dle LV 5720 a 8424

Objednatel posudku:

QI investiční společnost, a.s,
Rybná 682/14
110 05 Praha 1

Účel posudku:

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

Podle stavu ke dni 6.12.2012 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 7.12.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného nedobrovolnou 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., nálezu 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:
- že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
 - označení dražebníka,
 - 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 opotřebením. 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 opotřebením, 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 nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitostí

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 bytů dává metoda porovnávací, protože s byty 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 byty 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 snižují cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: bytová jednotka č. 3823/9

Družstevní 3823

796 01 Prostějov

Region: Olomoucký

Okres: Prostějov

Katastrální území: Prostějov

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 6.12.2012 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
- Fotodokumentace
- Prohlášení vlastníka

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese 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 - 2010

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.

Pro zjištění tržního nájemného byly dále použity informace z portálu IRIS, které vychází z dostatečného počtu statisticky vedených informací.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

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

Vlastnické právo
Pavlíková Květa
r.č. 295518/490

Vlastnictví k oceňované nemovitosti odpovídá podle informací objednatele ocenění údajům v Katastru nemovitostí. Ke dni ocenění byla provedena kontrola vlastnického práva na serveru ČÚZK. (Aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů nebo nebytových prostor), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.)

8. Dokumentace a skutečnost:

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu ani další podklady o přestavbách či modernizaci nemovitosti.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti a na základě informací objednatele ohledně původního stáří nemovitosti a jednotlivých stavebních konstrukcí a dalších součástí nemovitosti.

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

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.

Opotřebení nemovitosti je stanoveno na základě zjištěných závad a skutečného stavu jednotlivých stavebních konstrukcí tak jak byl shledán při prohlídce a zaměření znalcem a je platné ke dni ocenění.

9. Celkový popis nemovitosti:

Jedná se o bytovou jednotku velikosti 3+1 o výměře 62,80m² + balkon v bytovém domě ve třetím podlaží, který je situován u místní komunikace v ulici Družstevní. Objekt je vícepodlažní s rovnou střechou. Je umístěn v bytové zástavbě na okraji města.

Bytový dům má přípojky a rozvody vody, kanalizace, elektro a plynu. Vytápění centrální dálkové. K bytové jednotce přísluší podíl na bytovém domě č.p. 3819 - 3823 o velikosti 63/3715.

Bytová jednotka má okna PVC, dlažby keramické a obklady v příslušenství. Teplá voda se vyrábí centrálně. V koupelně je vana a umyvadlo, splachovací WC, v kuchyni linka

10. Obsah odhadu:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka

b) Pozemky

b₁) Pozemky

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Porovnávací hodnota

a₁) Bytová jednotka - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor
Poloha objektu: Prostějov
Stáří stavby: 40 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 20 548,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

pokoj:	=	16,26 m ²
pokoj:	=	18,68 m ²
kuchyně:	=	4,52 m ²
koupelna:	=	4,13 m ²
jídlna:	=	7,76 m ²
předsíň:	=	6,86 m ²
šatna:	=	2,77 m ²
komora:	=	1,82 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	62,80 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
balkon:	=	2,25 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	2,25 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	62,80 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 2,25 m ² * 0,17	=	0,38 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	63,18 m²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyměňované	II	0,00

5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu - Nevhodná dispozice bytu.	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 40 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,941}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce - oddělené části obce	II	-0,03
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - nepreferované - Velká vzdálenost do centra, nepreferovaná část obce.	I	-0,08
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	IV	0,03
4. Dopravní spojení - výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	III	0,02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu - Podílové vlastnictví	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,941 * 0,940 * 1,000 = \mathbf{0,885}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 20\,548,- \text{ Kč/m}^2 * 0,885 = 18\,184,98 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 18\,184,98 \text{ Kč/m}^2 * 63,18 \text{ m}^2 = 1\,148\,927,04 \text{ Kč}$$

Bytová jednotka - zjištěná cena 1 148 927,04 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Bytová jednotka = 1 148 930,- Kč

Cena objektů činí celkem

1 148 930,- Kč

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	celkem	1 215,00	400,00	486 000,-
Součet				486 000,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			100 %	
Úprava ceny celkem			100 %	+ 486 000,-
Mezisoučet				972 000,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 97 200,-
Mezisoučet				1 069 200,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 1,2720
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1390
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				2 909 087,91

2 909 087,91 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem:

* 63 / 3 715

Pozemky - zjištěná cena

≡ 49 333,12 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky

= 49 330,- Kč

Cena pozemků činí celkem

49 330,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Bytová jednotka včetně podílu na pozemku

Druh nemovitosti: Obytné domy

Konstrukce: zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 4

Poloha: samostatně stojící
 Podkroví: ne
 Pozemky celkem: 1215 m²
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 1215 m²
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 1,00
 Výtah: ne
 Přípojky: všech sítí
 Technický stav objektu: dobrý
 Příslušenství nemovitosti: bez
 Garáž: není
 Stáří objektu: 40 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	62,80 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,050
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,020
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,010
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,000
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,050
6. Školství	0,94	1,06	1,050
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,040
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,060
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,020
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,040
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,000
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,020
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,040
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,020
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,050
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,010
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	1,050
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,000
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,100
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	0,900
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	0,980
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,700
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,020
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,850
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,100
Výsledný koeficient:			1,154

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Bytová jednotka včetně podílu na pozemku				
Adresa	Kopřivnice, 742 21 Kopřivnice				
Popis:					
Druh nemovitosti	Obytné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	2 roky	Stav objektu		velmi dobrý	
Počet nadz. podlaží	6	Počet podzemních podlaží		1	
Výměra pozemku	520 m ²	Zastavěná plocha		520 m ²	
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	mimo plynu				
Příslušenství	bez				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	580 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	1,00	Cena po úpravě	580 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)	
Obestavěný prostor:	m ³		Kč/m ³	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:	24,00 m ²		24 166,67 Kč/m ²	17 030,77 Kč/m ²	
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,03	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,419

Objekt č.: 2	Název: Bytová jednotka včetně podílu na pozemku				
Adresa	Krnov, 679 04 Krnov				
Popis:					
Druh nemovitosti	Obytné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	51 roků	Stav objektu		dobrý	
Počet nadz. podlaží	6	Počet podzemních podlaží		1	

Výměra pozemku	409 m ²	Zastavěná plocha	409 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	mimo plynu				
Příslušenství	kolny				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	750 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,90	Cena po úpravě	675 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	m ³	Kč/m ³	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:	36,00 m ²	18 750,- Kč/m ²	15 547,26 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,03	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,85	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - I _s	1,206

Objekt č.: 3	Název: Bytová jednotka včetně podílu na pozemku				
Adresa	Bruntál, 792 01 Bruntál				
Popis:					
Druh nemovitosti	Obytné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	45 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	3	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	320 m ²	Zastavěná plocha	320 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	mimo plynu				
Příslušenství					
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	1 400 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,95	Cena po úpravě	1 330 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	m ³	Kč/m ³	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:	50,00 m ²	26 600,- Kč/m ²	16 942,68 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,25	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	1,10

4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,06	6. Školství	1,06
7. Zdravotnictví	1,06	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,94
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,75	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,570

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Bytová jednotka včetně podílu na pozemku					17 030,77
2. Bytová jednotka včetně podílu na pozemku					15 547,26
3. Bytová jednotka včetně podílu na pozemku					16 942,68
SJC – minimum					15 547,26
SJC – průměr					16 507,00
SJC – maximum					17 030,77
Index oceňovaného objektu	1,154	1,154	1,154	1,154	1,154
JCO – minimum					17 942,00
JCO – průměr					19 049,00
JCO – maximum					19 654,00
Výměry oceňované stavby					62,80
CO – minimum					1126758
CO – průměr					1196277
CO – maximum					1234271

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 1 126 758,- Kč

Průměrná: 1 196 277,- Kč

Maximální: 1 234 271,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$

$$= 1196277 - [0,15 * (1234271 - 1126758)] = 1 180 150,05 \text{ Kč}$$

Bytová jednotka včetně podílu na pozemku - výsledná cena = 1 180 150,05 Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 1 148 930,- Kč

Administrativní cena pozemků: 49 330,- Kč

Administrativní cena celkem: 1 198 260,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 1 180 150,- Kč

Obvyklá cena:

1 180 000,- Kč

slovy: jedenmilionjednostoosmdesáttisíc Kč

Výsledný odhad tržní hodnoty je platný za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje volný bez dalších výdajů na vyklizení a vyprázdnění a jeho technický stav se v žádném případě zásadně nezhorší (bude odpovídat běžnému opotřebení).

Nejlepší přehled o cenách bytů a obytných domů dává metoda porovnávací, protože s byty 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.

V daném případě na základě všech výše uvedených faktorů ovlivňujících navrhovanou hodnotu se v závěrečném porovnání přiklání zejména k hodnotě zjištěné porovnávací metodou s přihlédnutím ke všem uvedeným faktorům a k aktuální situaci na trhu k datu ocenění.

Ocenění závad které , které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou.
Nebyly zjištěny.

V Žebráku, 7.12.2012

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.191 -3366-2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 191-2012