



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 218-3778-2013

**NEMOVITOST:** rodinný dům, rodinný dům

Katastrální údaje : Kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Žamberk, k.ú. Žamberk

Adresa nemovitosti: Hluboká 95, 564 01 Žamberk

**OBJEDNATEL :** Project, v.o.s.

Adresa objednatele: Hluboká 95, 564 01 Žamberk

**ZHOTOVITEL :** Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák

IČ: telefon: 604868833

e-mail:

simunek.simunek@seznam.c

z

DIČ:

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**1 100 000 Kč**

Datum místního šetření: 28.8.2013

Stav ke dni :

28.8.2013

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 3

V Žebráku, dne 1.9.2013

Luboš Šimůnek

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

#### Ocenění je vypracováno pro potřeby Insolvenčního řízení

**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 předpisy<sup>1)</sup>. 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 cen<sup>2)</sup> 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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.

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

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

### **Přehled podkladů**

#### **Podklady dodané objednatelem**

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

#### **Podklady zajištěné zhotovitelem**

- Prohlídka a zaměření nemovitosti a
- 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.

Ocenění je vypracováno na základě získaných podkladů a osobních zjištění v rozsahu prohlídky z chodníku. V částech které nebylo možno doložit je uvažováno standardní rozsah a vybavení, případně dle úvahy odpovídající charakteru nemovitosti. V případě, že se zjistí něco jiného nebo bude doloženo, je ocenění v části které se bude tato skutečnost týkat neplatné a závěry této správy bude nutné rekonstruovat.

## Místopis

### Obec Žamberk

Obec leží na silnici I. třídy mezi obcemi Vamberk a Jablonné.

Počet obyvatel : 6077

Infrastruktura : v obci je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost

| SOUČASNÝ STAV |   |  | BUDOUCÍ STAV |   |  |
|---------------|---|--|--------------|---|--|
| Okolí:        | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                                   | <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | Okolí :      | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                                   | <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní                                       | <input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna                                     |              | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní                                       | <input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna                                     |
| Přípojky:     | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | Přípojky:    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> plyn  |  |              | <input checked="" type="checkbox"/> plyn  |  |
| veř. / vl.    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon  | veř / vl.    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> 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

## Celkový popis

### Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt bydlení č.p. 95 na pozemku p.č. 964

Pozemek po.č. 964 - zastavěná plocha - 383

Pozemek p.č. 965 - zahrada o výměře 294m<sup>2</sup>

### Poloha v obci

V blízkosti centra.

### Technický popis nemovitostí :

Hlavní objekt je řadový patrový rodinný dům, střecha sedlová.

Objekt z původní zástavby z let 1920 - 1930.

Objekt má přípojku elektro, přípojku vody a odkanalizování, přípojku plynu.

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

Ostatní konstrukce jsou uvažovány jako standardní.

Stav objektu s podprůměrnou údržbou. Životní prostředí bez závad.

Objekt je užíván k bydlení, 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.

## Silné stránky

Poloha v regionu

## Slabé stránky

Starší zástavba bez řádné údržby

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)   | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací      | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

### Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

### Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Tato rizika nebyla zjištěna

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění staveb

- 1.1 Rodinný dům

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemky

#### 2. Porovnávací ocenění

- 2.1

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1 Rodinný dům

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 26a porovnávací metoda

Poloha objektu:

obec 2 001 – 10 000 obyvatel



Stáří stavby: 92 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 259,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|          |            |   |                       |
|----------|------------|---|-----------------------|
| 1.NP:    | 9,00*15,30 | = | 137,70 m <sup>2</sup> |
| přízemí: |            | = | 137,70 m <sup>2</sup> |
| krov:    |            | = | 137,70 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.NP:         | 137,70 m <sup>2</sup> | 2,65 m            |
| přízemí:      | 137,70 m <sup>2</sup> | 2,85 m            |
| krov:         | 137,70 m <sup>2</sup> | 3,45 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |                     |   |                             |
|------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| 1.NP:                        | (9,00*15,30)*(2,65) | = | 364,91 m <sup>3</sup>       |
| přízemí:                     | (137,70)*(2,85)     | = | 392,45 m <sup>3</sup>       |
| krov:                        | (137,70)*(3,45)/2   | = | 237,53 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |                     | = | <u>994,89 m<sup>3</sup></u> |

### Podlažnost:

|  |       |                       |
|--|-------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 137,70 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =  | 413,10 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,00                  |       |                       |

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku  | č.  | V <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou                | I   | typ B          |
| 1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový   | II  | -0,01          |
| 2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné                                  | I   | -0,08          |
| 3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm  | II  | 0,00           |
| 4. Podlažnost - hodnota větší než 2  | I   | 0,00           |
| 5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan                                     | V   | 0,08           |
| 6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové   | III | 0,00           |
| 7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení   | III | 0,00           |
| 8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení  | I   | 0,00           |
| 9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu   | II  | -0,03          |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> | II  | 0,00           |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem                                    | II  | 0,00           |
| 12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu  | III | 0,00           |
| 13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)                  | IV  | 0,65           |

Koeficient pro stáří 92 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,374}$$

### Index polohy

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Význam obce - bez většího významu  | I   | 0,00           |
| 2. Úřady v obci - obecní úřad   | I   | 0,00           |
| 3. Poloha nemovitosti - vnitřní území obce  | III | 0,00           |
| 4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení  | III | 0,00           |
| 5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení | II  | 0,00           |
| 6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště                    | II  | 0,00           |
| 7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - omezená dostupnost zdravotnické péče  | II  | 0,00           |
| 8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji              | III | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí   | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost   | II  | 0,00           |
| 11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu  | III | 0,00           |
| 12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů   | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku   | č. | T <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka | I  | -0,10          |
| 2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)               | II | 0,00           |
| 3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu   | II | 0,00           |

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,374 * 1,000 * 0,900 = \mathbf{0,337}$$

### Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,259,- \text{ Kč/m}^3 * 0,337 = 1\,098,28 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 1\,098,28 \text{ Kč/m}^3 * 994,89 \text{ m}^3 = 1\,092\,667,79 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,092\,667,79 \text{ Kč}}$$

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

### Rekapitulace výsledných cen



|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| <b>1. Ocenění staveb</b>        |                        |
| <b>1.1. Hlavní stavby</b>       |                        |
| 1.1.1. Rodinný dům              | 1 092 667,80 Kč        |
| <b>1. Ocenění staveb celkem</b> | <b>1 092 667,80 Kč</b> |

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| <b>Celkem</b> | <b>1 092 667,80 Kč</b> |
|---------------|------------------------|

|  |                        |
|--|------------------------|
| <b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b> | <b>1 092 667,80 Kč</b> |
|--|------------------------|

## Indexová metoda

### a) Pozemky

#### a<sub>1</sub>) Pozemky

Výchozí cena: = 500,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura: \* 1,10

B - typ stavebního pozemku: \* 1,50

C - třída velikosti obce: \* 0,60

D - typ polohy: \* 2,00

E - územní připravenost, infrastruktura: \* 1,00

F - speciální charakteristiky: \* 1,00

**Výchozí cena upravená** = **990,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Jednotková cena stavebního pozemku: 990,- Kč/m<sup>2</sup>**

#### Oceňované stavební pozemky:

Zastavěná plocha p.č. 964 245 m<sup>2</sup>

zahrada p.č. 123/26965 294 m<sup>2</sup>

Výměra stavebních pozemků: 539 m<sup>2</sup>

539,00 m<sup>2</sup> á 990,- Kč/m<sup>2</sup> = 533 613,79 Kč

**Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = 533 613,79 Kč**

**Pozemky - výsledná cena = 533 613,79 Kč**

### Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 533 610,- Kč

**Cena pozemků činí celkem 533 610,- Kč**

## Porovnávací metoda

### Popis oceňované stavby

Název : Rodiný dům Žamberk

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet nadzemních podlaží: 2

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ne

Pozemky celkem: 677 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha hlavního objektu: 137 m<sup>2</sup>

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 4,94

Výtah: ne

Přípojky: včetně plynu

Technický stav objektu: velmi špatný

Příslušenství nemovitosti: vez

Garáž: není

Stáří objektu: 92 roků

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

| Jednotka                        | Zkratka | Výměra                |
|---------------------------------|---------|-----------------------|
| Obestavěný prostor              | OP      | 995,00 m <sup>3</sup> |
| Zastavěná plocha podlaží celkem | ZP      | 274,00 m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha podlaží celkem | PP      | m <sup>2</sup>        |
| Hrubá užitná plocha             | PUH     | m <sup>2</sup>        |
| Čistá užitná plocha             | PUČ     | 210,00 m <sup>2</sup> |

### Hodnocení objektu dle kritérii

| Kritérium                         | Rozmezí koeficientu |      | Hodnota koeficientu |
|-----------------------------------|---------------------|------|---------------------|
|                                   | Min                 | Max  |                     |
| 1. Velikost obce                  | 0,85                | 1,25 | 1,000               |
| 2. Správní funkce                 | 0,97                | 1,03 | 1,000               |
| 3. Poptávka po koupi nemovitostí  | 0,90                | 1,10 | 1,020               |
| 4. Přírodní okolí                 | 0,94                | 1,06 | 1,020               |
| 5. Obchod a služby                | 0,94                | 1,06 | 1,020               |
| 6. Školství                       | 0,94                | 1,06 | 1,010               |
| 7. Zdravotnictví                  | 0,94                | 1,06 | 1,010               |
| 8. Kultura, sport                 | 0,94                | 1,06 | 1,010               |
| 9. Hotely ap.                     | 0,98                | 1,02 | 1,020               |
| 10. Struktura zaměstnanosti       | 0,94                | 1,06 | 1,000               |
| 11. Životní prostředí             | 0,94                | 1,06 | 1,030               |
| 12. Poloha vzhledem k centru obce | 0,94                | 1,06 | 1,040               |
| 13. Dopravní podmínky             | 0,94                | 1,06 | 1,040               |
| 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 | 0,940 |
| 18. Obyvatelstvo v sousedství       | 0,94 | 1,06 | 1,060 |
| 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 | 0,980 |
| 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 | 1,000 |
| 28. Technická hodnota stavby        | 0,20 | 1,00 | 0,700 |
| 29. Údržba stavby                   | 0,85 | 1,10 | 0,900 |
| 30. Pozemky k objektu celkem        | 0,85 | 1,15 | 1,050 |
| 31. Názor odhadce                   | 0,90 | 1,10 | 0,980 |
| <b>Výsledný koeficient:</b>         |      |      | 0,928 |

### Přehled porovnatelných nemovitostí

|   |                            |                                     |  |
|---|----------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Objekt č.: 1</b>                                     | <b>Název: Trutnov por</b>  |                                     |  |
| Adresa  | nabídka, Trutnov           |                                     |  |
| Druh nemovitosti  | Rodinné domy               | Poloha                              | samostatně stojící                         |
| Stáří objektu   | 35 roků                    | Stav objektu                        | dobrý                                      |
| Počet nadz. podlaží                                     | 2                          | Počet podzemních podlaží            | 1  |
| Výměra pozemku  | 150 m <sup>2</sup>         | Zastavěná plocha                    | 83 m <sup>2</sup>                          |
| Garáž   | v objektu                  | Výtah                               | ne   |
| Svislé konstrukce                                       | zděné                      | Podkroví                            | ne   |
| Přípojky  | sítě                       |                                     |  |
| Příslušenství   | bez                        |                                     |  |
| <b>Požadovaná nebo kupní cena</b>                       |                            |                                     |  |
| Pramen zjištění ceny                                    | sdělení realitní kanceláře |                                     |  |
| Požadovaná cena   | 2 500 000,- Kč             | Koef. úpravy ceny                   | 0,95                                       |
|   |                            | Cena po úpravě                      | 2 375 000,- Kč                             |
| <b>Výměry a jednotkové ceny</b>                         |                            |                                     |  |
|   | Výměry objektu             | Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> ) | Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> ) |
| Obestavěný prostor:                                     | 680,00 m <sup>3</sup>      | 3 492,65 Kč/m <sup>3</sup>          | 1 393,71 Kč/m <sup>3</sup>                 |
| Zastavěná plocha podlaží celkem:                        | m <sup>2</sup>             | Kč/m <sup>2</sup>                   | Kč/m <sup>2</sup>                          |
| Podlahová plocha podlaží celkem                         | m <sup>2</sup>             | Kč/m <sup>2</sup>                   | Kč/m <sup>2</sup>                          |
| Hrubá užitná plocha:                                    | m <sup>2</sup>             | Kč/m <sup>2</sup>                   | Kč/m <sup>2</sup>                          |
| Čistá užitná plocha:                                    | m <sup>2</sup>             | Kč/m <sup>2</sup>                   | Kč/m <sup>2</sup>                          |
| <b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b> |                            |                                     |  |
| 1. Velikost obce - obyvatel                             | 1,06                       | 2. Správní funkce                   | 1,03                                       |
| 4. Přírodní okolí                                       | 1,06                       | 5. Obchod a služby                  | 1,06                                       |
| 7. Zdravotnictví  | 1,06                       | 8. Kultura a sport                  | 1,06                                       |
| 10. Struktura zaměstnanosti                             | 1,02                       | 11. Životní prostředí               | 1,06                                       |
| 13. Dopravní podmínky                                   | 1,06                       | 12. Poloha k centru                 | 1,06                                       |
| 15. Konfigurace terénu                                  | 1,02                       | 14. Orientace ke světovým stranám   | 1,02                                       |
| 18. Obyvatelstvo v okolí                                | 1,00                       | 16. Převládající zástavba           | 1,05                                       |
| 21. Typ stavby  | 1,04                       | 17. Parkovací možnosti              | 1,06                                       |
|   |                            | 20. Inženýrské sítě                 | 1,04                                       |
|   |                            | 22. Dostupnost podlaží              | 1,02                                       |
|   |                            | 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       | 0,82 | 29. Údržba stavby               | 1,10  |
| 30. Pozemky k objektu celkem  | 1,00 | 31. Názor odhadce           | 1,10 | Součin dílčích koeficientů - Is | 2,506 |

|   |                       |  |  |                                 |                |
|---|-----------------------|--|--|---------------------------------|----------------|
| <b>Objekt č.: 2</b>                                     |                       | <b>Název: Kladruby nad Labem RD Pardubicko</b> |  |                                 |                |
| 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 <sup>2</sup>   | Zastavěná plocha                               | 530 m <sup>2</sup>                         |                                 |                |
| Garáž   | není                  | Výtah  | ne   | Podkroví                        | ne             |
| Svislé konstrukce                                       | zděné                 |  |  |                                 |                |
| Přípojky  | přípojky              |  |  |                                 |                |
| Příslušenství   | kolny, stodola        |  |  |                                 |                |
| <b>Požadovaná nebo kupní cena</b>                       |                       |  |  |                                 |                |
| Pramen zjištění ceny                                    |                       | sdělení realitní kanceláře                     |  |                                 |                |
| Požadovaná cena   | 1 490 000,- Kč        | Koef. úpravy ceny                              | 0,85                                       | Cena po úpravě                  | 1 266 500,- Kč |
| <b>Výměry a jednotkové ceny</b>                         |                       |  |  |                                 |                |
|   | Výměry objektu        | Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )            | Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> ) |                                 |                |
| Obestavěný prostor:                                     | 568,00 m <sup>3</sup> | 2 229,75 Kč/m <sup>3</sup>                     | 3 710,07 Kč/m <sup>3</sup>                 |                                 |                |
| Zastavěná plocha podlaží celkem:                        | m <sup>2</sup>        | Kč/m <sup>2</sup>                              | Kč/m <sup>2</sup>                          |                                 |                |
| Podlahová plocha podlaží celkem                         | m <sup>2</sup>        | Kč/m <sup>2</sup>                              | Kč/m <sup>2</sup>                          |                                 |                |
| Hrubá užitná plocha:                                    | m <sup>2</sup>        | Kč/m <sup>2</sup>                              | Kč/m <sup>2</sup>                          |                                 |                |
| Čistá užitná plocha:                                    | m <sup>2</sup>        | Kč/m <sup>2</sup>                              | Kč/m <sup>2</sup>                          |                                 |                |
| <b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti</b> |                       |  |  |                                 |                |
| 1. Velikost obce - obyvatel                             | 0,85                  | 2. Správní funkce                              | 0,97                                       | 3. Poptávka nemovitosti         | 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          |

|                                   |                       |                                     |                    |                |                |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------|----------------|----------------|
| <b>Objekt č.: 3</b>               |                       | <b>Název: Hradec Králové MOISES</b> |                    |                |                |
| Adresa                            |                       | Hradec Králové, Hradec Králové      |                    |                |                |
| Druh nemovitosti                  | Rodinné domy          | Poloha                              | řadový krajový     |                |                |
| Stáří objektu                     | 40 roků               | Stav objektu                        | velmi dobrý        |                |                |
| Počet nadz. podlaží               | 1                     | Počet podzemních podlaží            | 1                  |                |                |
| Výměra pozemku                    | 815 m <sup>2</sup>    | Zastavěná plocha                    | 120 m <sup>2</sup> |                |                |
| Garáž                             | není                  | Výtah                               | ne                 | Podkroví       | ano            |
| Svislé konstrukce                 | zděné                 |                                     |                    |                |                |
| Přípojky                          | přípojky včetně plynu |                                     |                    |                |                |
| Příslušenství                     | garáž                 |                                     |                    |                |                |
| <b>Požadovaná nebo kupní cena</b> |                       |                                     |                    |                |                |
| Pramen zjištění ceny              |                       | sdělení realitní kanceláře          |                    |                |                |
| Požadovaná cena                   | Kč                    | Koef. úpravy ceny                   |                    | Cena po úpravě | 4 200 000,- Kč |

| Výměry a jednotkové ceny                         |      |                                   |                                     |  |      |
|--|------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|------|
|  |      | Výměry objektu                    | Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> ) | Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> ) |      |
| Obestavěný prostor:                              |      | 512,00 m <sup>3</sup>             | 8 203,13 Kč/m <sup>3</sup>          | 3 787,22 Kč/m <sup>3</sup>                 |      |
| Zastavěná plocha podlaží celkem:                 |      | m <sup>2</sup>                    | Kč/m <sup>2</sup>                   | Kč/m <sup>2</sup>                          |      |
| Podlahová plocha podlaží celkem                  |      | m <sup>2</sup>                    | Kč/m <sup>2</sup>                   | Kč/m <sup>2</sup>                          |      |
| Hrubá užitná plocha:                             |      | m <sup>2</sup>                    | Kč/m <sup>2</sup>                   | Kč/m <sup>2</sup>                          |      |
| Čistá užitná plocha:                             |      | m <sup>2</sup>                    | Kč/m <sup>2</sup>                   | Kč/m <sup>2</sup>                          |      |
| Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti |      |                                   |                                     |  |      |
| 1. Velikost obce - obyvatel                      | 1,25 | 2. Správní funkce                 | 1,03                                | 3. Poptávka nemovitostí                    | 1,10 |
| 4. Přírodní okolí                                | 0,94 | 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                      | 1,06 | 11. Životní prostředí             | 1,00                                | 12. Poloha k centru                        | 1,00 |
| 13. Dopravní podmínky                            | 1,04 | 14. Orientace ke světovým stranám |                                     |  | 1,00 |
| 15. Konfigurace terénu                           | 1,00 | 16. Převládající zástavba         | 1,00                                | 17. Parkovací možnosti                     | 0,97 |
| 18. Obyvatelstvo v okolí                         | 1,04 | 19. Územní plán                   | 1,06                                | 20. Inženýrské sítě                        | 1,05 |
| 21. Typ stavby                                   | 1,04 | 22. Dostupnost podlaží            | 1,00                                | 23. Regulace nájemného                     | 1,00 |
| 24. Výskyt radonu                                | 1,00 | 25. Další možnosti ohrožení       | 1,00                                | 26. Příslušenství nemovitosti              | 1,02 |
| 27. Možnost dalšího rozšíření                    | 0,98 | 28. Technická hodnota             | 0,85                                | 29. Údržba stavby                          | 1,05 |
| 30. Pozemky k objektu celkem                     | 1,00 | 31. Názor odhadce                 | 1,10                                | Součin dílčích koeficientů - Is            |      |
|  |      |                                   |                                     |  |      |
|  |      |                                   |                                     |  |      |

| Objekt č.: 4                                     |                    | Název: Rodinný dům                      |                                     |  |      |
|--|--------------------|---|-------------------------------------|--|------|
| Adresa   |                    | Jablonné centrum 0, Jablonné nad Orlicí |                                     |  |      |
| Popis:   |                    |   |                                     |  |      |
| Druh nemovitosti                                 | Rodinné domy       |   | Poloha                              | samostatně stojící                         |      |
| Stáří objektu                                    | 40 roků            | Stav objektu                            | dobrý                               |  |      |
| Počet nadz. podlaží                              | 2                  | Počet podzemních podlaží                | 0                                   |  |      |
| Výměra pozemku                                   | 158 m <sup>2</sup> | Zastavěná plocha                        | 1558 m <sup>2</sup>                 |  |      |
| Garáž  | není               | Výtah                                   | ne                                  | Podkroví                                   | ano  |
| Svislé konstrukce                                | zděné              |   |                                     |  |      |
| Přípojky   | přípojky           |   |                                     |  |      |
| Příslušenství                                    | bez                |   |                                     |  |      |
| Požadovaná nebo kupní cena                       |                    |   |                                     |  |      |
| Pramen zjištění ceny                             |                    | realitní inzerce                        |                                     |  |      |
| Požadovaná cena                                  | Kč                 | Koef. úpravy ceny                       | Cena po úpravě                      | 1 250 000,- Kč                             |      |
| Výměry a jednotkové ceny                         |                    |   |                                     |  |      |
|  |                    | Výměry objektu                          | Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> ) | Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> ) |      |
| Obestavěný prostor:                              |                    | 1 185,00 m <sup>3</sup>                 | 1 054,85 Kč/m <sup>3</sup>          | 1 287,98 Kč/m <sup>3</sup>                 |      |
| Zastavěná plocha podlaží celkem:                 |                    | 316,00 m <sup>2</sup>                   | 3 955,70 Kč/m <sup>2</sup>          | 4 829,91 Kč/m <sup>2</sup>                 |      |
| Podlahová plocha podlaží celkem                  |                    | m <sup>2</sup>                          | Kč/m <sup>2</sup>                   | Kč/m <sup>2</sup>                          |      |
| Hrubá užitná plocha:                             |                    | m <sup>2</sup>                          | Kč/m <sup>2</sup>                   | Kč/m <sup>2</sup>                          |      |
| Čistá užitná plocha:                             |                    | 323,00 m <sup>2</sup>                   | 3 869,97 Kč/m <sup>2</sup>          | 4 725,24 Kč/m <sup>2</sup>                 |      |
| Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti |                    |   |                                     |  |      |
| 1. Velikost obce - obyvatel                      | 1,00               | 2. Správní funkce                       | 1,00                                | 3. Poptávka nemovitostí                    | 1,00 |
| 4. Přírodní okolí                                | 1,02               | 5. Obchod a služby                      | 1,00                                | 6. Školství                                | 1,00 |
| 7. Zdravotnictví                                 | 1,00               | 8. Kultura a sport                      | 1,00                                | 9. Hotely apod.                            | 1,00 |
| 10. Struktura zaměstnanosti                      | 0,98               | 11. Životní prostředí                   | 1,00                                | 12. Poloha k centru                        | 1,04 |
| 13. Dopravní podmínky                            | 1,02               | 14. Orientace ke světovým stranám       |                                     |  | 1,00 |
| 15. Konfigurace terénu                           | 1,02               | 16. Převládající zástavba               | 1,00                                | 17. Parkovací možnosti                     | 0,99 |
| 18. Obyvatelstvo v okolí                         | 1,00               | 19. Územní plán                         | 1,06                                | 20. Inženýrské sítě                        | 1,05 |
| 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              | 1,01 |
| 27. Možnost dalšího rozšíření                    | 1,00               | 28. Technická hodnota                   | 0,80                                | 29. Údržba stavby                          | 1,00 |

**Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů**

| Objekt číslo                           | Přepočtené jednotkové ceny <i>SJP</i> porovnatelných objektů |          |       |       |          |
|--|--|----------|-------|-------|----------|
|  | OP   | ZP       | PP    | PUH   | PUČ      |
| 1. Trutnov por                         | 1 393,71   |          |       |       |          |
| 2. Kladruby nad Labem RD<br>Pardubicko | 3 710,07   |          |       |       |          |
| 3. Hradec Králové MOISES               | 3 787,22   |          |       |       |          |
| 4. Rodinný dům                         | 1 287,98   | 4 829,91 |       |       | 4 725,24 |
| SJC – minimum                          | 1 287,98   | 4 829,91 |       |       | 4 725,24 |
| SJC – průměr                           | 2 545,00   | 4 830,00 |       |       | 4 725,00 |
| SJC – maximum                          | 3 787,22   | 4 829,91 |       |       | 4 725,24 |
| Index oceňovaného objektu              | 0,928  | 0,928    | 0,928 | 0,928 | 0,928    |
| JCO – minimum                          | 1 195,00   | 4 482,00 |       |       | 4 385,00 |
| JCO – průměr                           | 2 362,00   | 4 482,00 |       |       | 4 385,00 |
| JCO – maximum                          | 3 515,00   | 4 482,00 |       |       | 4 385,00 |
| Výměry oceňované stavby                | 995,00   | 274,00   |       |       | 210,00   |
| CO – minimum                           | 1189025  | 1228068  |       |       | 920850   |
| CO – průměr                            | 2350190  | 1228068  |       |       | 920850   |
| CO – maximum                           | 3497425  | 1228068  |       |       | 920850   |

**Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:**

Minimální: 920 850,- Kč

Průměrná: 1 499 703,- Kč

Maximální: 3 497 425,- Kč

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

$$= 1499703 - [0,15 * (3497425 - 920850)] = 1 113 216,75 \text{ Kč}$$

**Rodinný dům Žamberk - výsledná cena = 1 113 216,75 Kč**

**C. Rekapitulace****Administrativní cena:**

Administrativní cena objektů: 1 093 100,- Kč

**Administrativní cena celkem: 1 093 100,- Kč****Věcná hodnota:****Věcná hodnota pozemků: 533 610,- Kč****Stanovená věcná hodnota celkem: 533 610,- Kč**



**Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů**

| Objekt číslo                           | Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů |          |       |       |          |
|--|---|----------|-------|-------|----------|
|  | OP  | ZP       | PP    | PUH   | PUČ      |
| 1. Trutnov por                         | 1 393,71  |          |       |       |          |
| 2. Kladruby nad Labem RD<br>Pardubicko | 3 710,07  |          |       |       |          |
| 3. Hradec Králové MOISES               | 3 787,22  |          |       |       |          |
| 4. Rodinný dům                         | 1 287,98  | 4 829,91 |       |       | 4 725,24 |
| SJC – minimum                          | 1 287,98  | 4 829,91 |       |       | 4 725,24 |
| SJC – průměr                           | 2 545,00  | 4 830,00 |       |       | 4 725,00 |
| SJC – maximum                          | 3 787,22  | 4 829,91 |       |       | 4 725,24 |
| Index oceňovaného objektu              | 0,928   | 0,928    | 0,928 | 0,928 | 0,928    |
| JCO – minimum                          | 1 195,00  | 4 482,00 |       |       | 4 385,00 |
| JCO – průměr                           | 2 362,00  | 4 482,00 |       |       | 4 385,00 |
| JCO – maximum                          | 3 515,00  | 4 482,00 |       |       | 4 385,00 |
| Výměry oceňované stavby                | 995,00  | 274,00   |       |       | 210,00   |
| CO – minimum                           | 1189025   | 1228068  |       |       | 920850   |
| CO – průměr                            | 2350190   | 1228068  |       |       | 920850   |
| CO – maximum                           | 3497425   | 1228068  |       |       | 920850   |

**Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:**

Minimální: 920 850,- Kč  
 Průměrná: 1 499 703,- Kč  
 Maximální: 3 497 425,- Kč

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

$$= 1499703 - [0,15 * (3497425 - 920850)] = 1 113 216,75 \text{ Kč}$$

**Rodinný dům Žamberk - výsledná cena = 1 113 216,75 Kč**

**C. Rekapitulace****Administrativní cena:**

Administrativní cena objektů: 1 093 100,- Kč  
 Administrativní cena celkem: 1 093 100,- Kč

**Věcná hodnota:**

Věcná hodnota pozemků: 533 610,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 533 610,- Kč



**Porovnávací cena:**

**Porovnávací cena celkem:**

**1 113 220,- Kč**

**Obvyklá cena:**

**1 100 000,- Kč**

slovy: jedenmilionjednostotisíc Kč

### **Komentář ke stanovení obvyklé ceny**

*Použití metoda je založena v podstatě na porovnání obdobných nemovitostí které byly obchodovány v nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky z realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejširší míře je použito databáze ze systému MOISES s databází obchodovaných nemovitostí včetně kompletních údajů, Tyto podklady je možné zpětně zkontrolovat. Pro porovnávací hodnotu je použita metoda Ing. docenta Bradáče která umožňuje obsáhlé porovnání nemovitostí v širokém regionu oceňované nemovitosti a dává věrohodné výsledné hodnoty*

*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.*

**Závady nemovitosti:**

**Malá výměra pozemků bez možnosti rozšíření.**

V Žebráku 1.9.2013

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák



|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Znalecká doložka:</b> | 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. 218-3778-2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 218-2013.