



Ocenění nemovitostí č. 99/224-3772-2013

O ceně obvyklé objektu bydlení č.p. 185 postaveném na pozemku st. 827 s garáží postavené na pozemku p.č. st. 828 s dalším příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 2640 pro k.ú. a obec Zvole v okrese Praha - západ



Objednatel posudku:

Ing. Gabriela Burzová
insolvemční správce
Veleslavínská 39/48
Praha 6

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé podle zákona o ocenění majetku č.151/1997 Sb.

Podle stavu ke dni 22.10.2013 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 23.10.2013

A. Nález

1. 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 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 prodeji 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 přikládáná 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 nejistitelné, 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 nejspolehlivěji 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

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Objekt bydlení
Černíky 185
252 45 Zvole

Region: Středočeský

Okres: Praha-západ

Katastrální území: Zvole u Prahy

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22.10.2013.

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 v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti

Omezující podmínky

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 objednatelům 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.

S ohledem na skutečnost, že nebyl umožněn přístup majitelem ani uživatelem nemovitosti je ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené venkovní prohlídky a na základě podkladů dodaných objednatelům v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

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

Here Martin r.č. 741125/0219

8. Dokumentace a skutečnost:

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 v rozsahu venkovní prohlídky

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

9. Celkový popis nemovitosti:

Nemovitost se nachází v souvislé zástavbě nových obytných objektů s příjezdem zpevněnou místní komunikací.

Hlavní stavba je přízemní podsklepená budova se sklonitou střechou s podkrovím.

Do objektu je zaveden voda z veřejného rozvodu, elektro a kanalizace. Na pozemku je vlastní jímka a studna.

Jedná se o zděnou stavbu se zateplovacím systémem.

Je proveden běžnou technologií a jeho stavebně technické řešení odpovídá době vzniku. Údržba objektu je zanedbaná, stáří z roku 2003.

Objekt je určen 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.

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Praha - západ
Stáří stavby: 10 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 8 549,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

suterén:	22,00*7,20+4,80*8,80	=	200,64 m ²
přízemí:		=	200,64 m ²
krov:		=	200,64 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	200,64 m ²	2,10 m

přízemí:	200,64 m ²	2,68 m
krov:	200,64 m ²	3,45 m

Obestavěný prostor:

suterén:	(22,00*7,20+4,80*8,80)*(2,10)	=	421,34 m ³
přízemí:	(200,64)*(2,68)	=	537,72 m ³
krov:	(200,64)*(3,45)/2+3*(1,90*1,20*0,80+1,90*1,4=		363,15 m ³
	5/2*2,80)		

Obestavěný prostor – celkem: = 1 322,21 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 200,64 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 601,92 m ²

Podlažnost ZP / ZP1 = 3,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - Přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
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 - Zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 10 let: 1,00

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 1,00 = 0,757$$

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) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
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
--	----	------

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = 0,970$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,757 * 0,970 * 0,900 = 0,661$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 8\,549,- \text{ Kč/m}^3 * 0,661 = 5\,650,89 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 5\,650,89 \text{ Kč/m}^3 * 1\,322,21 \text{ m}^3 = 7\,471\,663,27 \text{ Kč}$$

Rodinný dům - zjištěná cena = 7 471 663,27 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný dům = 7 471 660,- Kč

Cena objektů činí celkem 7 471 660,- Kč

Administrativní cena

Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st. 827	107,00	199,24	21 318,68
zastavěná plocha	st. 828	56,00	199,24	11 157,44
Součet				32 476,12
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 3 247,61
Mezisoučet				35 723,73
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 2,8860
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1550
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				222 177,67

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 199,24 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	667	846,00	199,24	168 557,04
Součet				168 557,04
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 16 855,70
Mezisosoučet				185 412,74
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				* 0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 2,8860
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				461 257,21

Pozemky - zjištěná cena = 683 434,88 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 683 430,- Kč

Cena pozemků činí celkem 683 430,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Rodinný dům

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.

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 1009 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 107 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 9,43

Výtah: ne

Přípojky: NN. vodovod, kanalizace,

Technický stav objektu: špatný
 Příslušenství nemovitosti: jímka, studna
 Garáž: mimo objekt
 Stáří objektu: 10 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 382,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	600,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	158,00 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	1,020
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,000
5. Obchod a služby	0,94	1,06	0,960
6. Školství	0,94	1,06	0,940
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	0,940
8. Kultura, sport	0,94	1,06	0,940
9. Hotely ap.	0,98	1,02	0,980
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	0,940
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,020
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,020
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,030
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	1,010
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,010
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	1,050
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,090
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,020
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,980
29. Údržba stavby	0,85	1,10	0,900
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,100
31. Názor odhadce	0,90	1,10	0,900

Výsledný koeficient:	0,801
-----------------------------	-------

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Rodinný dům - Dolní Břazany				
Adresa	Dokní Břazany				
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	70 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	437 m ²	Zastavěná plocha	52 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. voda , kanalizace, plyn				
Příslušenství	dílna				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	3 390 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,85	Cena po úpravě	2 881 500,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	879,00 m ³	3 278,16 Kč/m ³	3 450,69 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	420,00 m ²	6 860,71 Kč/m ²	7 221,80 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:	140,00 m ²	20 582,14 Kč/m ²	21 665,41 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,89	2. Správní funkce	0,98	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	0,99	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,02
13. Dopravní podmínky	1,05	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,04	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,01
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,80	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,92	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,950

Objekt č.: 2	Název: Rodinný dům - Postřižín				
Adresa	nabídka z internetu, Postřižín				
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	1 rok	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	376 m ²	Zastavěná plocha	73 m ²		
Garáž	v objektu	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. voda , kanalizace,				
Příslušenství	bez				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				

Požadovaná cena	2 890 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,90	Cena po úpravě	2 601 000,- Kč
-----------------	----------------	-------------------	------	----------------	----------------

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	368,00 m ³	7 067,93 Kč/m ³	6 991,03 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	0,89	2. Správní funkce	0,98	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,03	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	0,98
7. Zdravotnictví	0,98	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,05	14. Orientace ke světovým stranám			0,97
15. Konfigurace terénu	0,98	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,04	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,05	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,011

Objekt č.: 3	Název: rodinný dům Řevnice
Adresa	Řevnice

Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	715 m ²	Zastavěná plocha	113 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	všech sítí mimo vody				
Příslušenství	garáž				

Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	3 800 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	1,00	Cena po úpravě	3 800 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	849,00 m ³	4 475,85 Kč/m ³	5 928,28 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	185,00 m ²	20 540,54 Kč/m ²	27 206,01 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:	115,00 m ²	33 043,48 Kč/m ²	43 766,20 Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	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	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,00
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	1,10

27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,85	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Náзор odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,755

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Rodinný dům - Dolní Břazany	3 450,69	7 221,80			21 665,41
2. Rodinný dům - Postřižín	6 991,03				
3. rodinný dům Řevnice	5 928,28	27 206,01			43 766,20
SJC – minimum	3 450,69	7 221,80			21 665,41
SJC – průměr	5 457,00	17 214,00			32 716,00
SJC – maximum	6 991,03	27 206,01			43 766,20
Index oceňovaného objektu	0,801	0,801	0,801	0,801	0,801
JCO – minimum	2 764,00	5 785,00			17 354,00
JCO – průměr	4 371,00	13 788,00			26 206,00
JCO – maximum	5 600,00	21 792,00			35 057,00
Výměry oceňované stavby	1 382,00	600,00			158,00
CO – minimum	3819848	3471000			2741932
CO – průměr	6040722	8272800			4140548
CO – maximum	7739200	13075200			5539006

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 2 741 932,- Kč
 Průměrná: 6 151 357,- Kč
 Maximální: 13 075 200,- Kč

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

$$= 6151357 - [0,15 * (13075200 - 2741932)] = 4 601 366,80 \text{ Kč}$$

Rodinný dům - výsledná cena = 4 601 366,80 Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 7 471 660,- Kč
 Administrativní cena pozemků: 683 430,- Kč
Administrativní cena celkem: 8 155 090,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 4 601 370,- Kč

Obvyklá cena:

4 600 000,- Kč

slovy: čtyřmiliónyšestsettisíc 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 stále a trvale.

Závady nemovitosti:

Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji

Objekt vlivem zanedbané údržby ve špatném stavu



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 nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 90/224-3772-2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 90-2013

V Žebráku, 23.10.2013

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák