

Ocenění nemovitostí č. 214-3771-2013

O ceně obvyklé objektu č.e. 1 s příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 134 pro k.ú. Chloumek u Kasejovic a obec Kasejovice v okrese Plzeň – jih

Objednatel posudku:

Štancl - insolvence s.r.o.
Kollárova 619/44
301 00 Plzeň

Účel posudku:

ocenění dle zák. č. 182/2006 Sb., „o úpadku a způsobech řešení“, v jeho pozdějších znění a podle zákona o ocenění majetku podle zákona č.151/1997 Sb.

Podle stavu ke dni 3.11.2013 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, 4.11.2013

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 prodejkch 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 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 nejuvěrněji 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 vliv

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: objekt rodinné rekreace

Chloumel 1

335 44 Kasejovice

Region: Plzeňský

Okres: Plzeň-jih

Katastrální území: Chloumek u Kasejovic

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 3.11.2013 za přítomnosti bez přístupu.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Výpis z katastru nemovitostí- Kopie katastrální mapy |
|---|

Podklady zajištěné zhotovitelem

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti |
|---|

- Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedených prohlídek a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

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. Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní. Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.

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
Fiala Petr
r.č. 760711/0104

Výčet rizik nemovitosti

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

8. Dokumentace a skutečnost:

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

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

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

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

9. Celkový popis nemovitosti:

Obec leží na silnici Plzeň - Blatná jiho- východně od města Plzeň. Obec má 1300 obyvatel, v obci je základní infrastruktura.

Poloha v obci

Mimo zastavěnou část obce mezi zástavbou rekreačních objektů v lesnaté krajině

Technický popis nemovitostí :

Jedná se o přízemní zděnou stavbu se sedlovou střechou s podkrovím.

Objekt má přípojku NN, vody a kanalizace.

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

Okna dřevěná zdvojená.

Vytápění objektu na tuhá paliva. .

Stav objektu s běžnou údržbou. Životní prostředí bez závad.

Související pozemky p.č. st. 65 o výměře 65 m².

p.č. 536/4 - ostatní plocha 462m²

Objekt je užíván k rekreaci, je veden v KN jako objekt rekreace, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rekreační chata.

Skutečnosti rozhodné pro ocenění:

Klady nemovitosti : Poloha v regionu, dobrý stav

B. Odhad

a₁) Rekreační objekt - § 26

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Chata
Poloha objektu: Plzeňský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 44 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20): 3 536,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí: 5,50*7,30+3,00*6,10 = 58,45 m²
krov: = 58,45 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	58,45 m ²	2,30 m
krov:	58,45 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor:

přízemí: (5,50*7,30+3,00*6,10)*(2,30) = 134,43 m³
krov: (58,45)*(3,40)/2 = 99,37 m³
Obestavěný prostor – celkem: = 233,80 m³

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Podsklepená - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	IV	typ A
1. Druh stavby - Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce - Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce - Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě - Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení - WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby - Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.) - Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Nad 400 m2	III	0,03

9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 44 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,932}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Životní prostředí a atraktivita okolí - vhodná k rekreaci	III	0,00
2. Přírodní lokalita - les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	III	0,00
3. Poloha v zástavbě - bez vlivu, samoty	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - problematický příjezd k hranici pozemku	II	-0,01
5. Hromadná doprava - špatná dostupnost	I	-0,02
6. Parkovací možnosti - dobré	II	0,00
7. Obchod a služby v okolí - žádné	I	-0,05
8. Sportoviště - žádné	I	0,00
9. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,920}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,932 * 0,920 * 0,900 = \mathbf{0,772}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,536,- \text{ Kč/m}^3 * 0,772 = 2\,729,79 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 2\,729,79 \text{ Kč/m}^3 * 233,80 \text{ m}^3 = 638\,224,90 \text{ Kč}$$

$$\text{Rekreační objekt - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{638\,224,90 \text{ Kč}}}}$$

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

$$\text{a) Rekreační objekt} = \underline{\underline{\mathbf{638\,220,- \text{ Kč}}}}$$

$$\text{Cena objektů činí celkem} = \underline{\underline{\mathbf{638\,220,- \text{ Kč}}}}$$

Indexová metoda

a) Pozemky

a₁) Pozemky

Výchozí cena:	=	800,- Kč/m ²
Korekce výchozí ceny:		
A - územní struktura:	*	0,80
B - typ stavebního pozemku:	*	1,50
C - třída velikosti obce:	*	0,40
D - typ polohy:	*	0,70
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	1,00
F - speciální charakteristiky:	*	1,00

Výchozí cena upravená = 268,80 Kč/m²

Jednotková cena stavebního pozemku: 268,80 Kč/m²

Oceňované stavební pozemky:

zastavěná plocha p.č. st.65	65 m ²
ostatní plocha p.č. 536/4	462 m ²
	<hr/>
Výměra stavebních pozemků:	527 m ²

527,00 m² á 268,80 Kč/m² = 141 657,60 Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = **141 657,60 Kč**

Pozemky - výsledná cena = **141 657,60 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 141 660,- Kč

Cena pozemků činí celkem **141 660,- Kč**

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : RCH okres Plzeň - jih

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.

Druh nemovitosti: Rekreační chalupy

Konstrukce: jiné

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící
 Podkroví: ano
 Pozemky celkem: 527 m²
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 65 m²
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 8,11
 Výtah: ne
 Přípojky: elektro , voda , kanalizace
 Technický stav objektu: dobrý
 Příslušenství nemovitosti: nejsou
 Garáž: není
 Stáří objektu: 44 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	234,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	72,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	58,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,90	1,15	0,990
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,000
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,060
5. Obchod a služby	0,94	1,06	0,940
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,000
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,060
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,990
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,000
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,060
15. Konfigurace terénu	0,95	1,05	1,040
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,060
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,000
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,060
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,94	1,06	1,000
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,020
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	1,020
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,810
29. Údržba stavby	0,85	1,15	0,980
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,050
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,060

Výsledný koeficient:	1,249
-----------------------------	-------

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Prostějov - Lipník				
Adresa	Lipník nad Bečvou, Lipník				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	60 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	0	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	2252 m ²	Zastavěná plocha	762 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	včetně plynu				
Příslušenství	stodola				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 500 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
		Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)	
Obestavěný prostor:		985,00 m ³	1 522,84 Kč/m ³	1 181,41 Kč/m ³	
Zastavěná plocha podlaží celkem:		162,00 m ²	9 259,26 Kč/m ²	7 183,29 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	10 714,29 Kč/m ²	8 312,09 Kč/m ²	
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,05	2. Správní funkce	1,02	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,03	5. Obchod a služby	1,03	6. Školství	1,02
7. Zdravotnictví	1,04	8. Kultura a sport	1,03	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,02	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	1,01
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,04	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,03
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,70	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,289

Objekt č.: 2	Název: Staříč - Frýdek				
Adresa	Staříč 189, Staříč				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	65 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	930 m ²	Zastavěná plocha	359 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	voda, plyn, jímka				
Příslušenství	bez				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				

Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 650 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	768,00 m ³	2 148,44 Kč/m ³	2 665,56 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	117,00 m ²	14 102,56 Kč/m ²	17 496,98 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:	96,00 m ²	17 187,50 Kč/m ²	21 324,44 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,05	5. Obchod a služby	1,01	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,01
10. Struktura zaměstnanosti	1,01	11. Životní prostředí	1,05	12. Poloha k centru	1,03
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,04
21. Typ stavby	0,99	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	0,62	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,05	Součin dílčích koeficientů - Is	0,806

Objekt č.: 3	Název: Vedryně - Frýdek				
Adresa	Vedryně 712, Vedryně				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	42 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	2		
Výměra pozemku	1549 m ²	Zastavěná plocha	364 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	voda, plyn, jímka				
Příslušenství	přípojky				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 980 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	933,00 m ³	2 122,19 Kč/m ³	1 668,39 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	332,00 m ²	5 963,86 Kč/m ²	4 688,57 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:	215,20 m ²	9 200,74 Kč/m ²	7 233,29 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,01	2. Správní funkce	1,01	3. Poptávka nemovitostí	1,03
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,01	11. Životní prostředí	1,04	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,04	16. Převládající zástavba	1,04	17. Parkovací možnosti	1,03
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,03
21. Typ stavby	1,03	22. Dostupnost podlaží	1,01	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	1,02	28. Technická hodnota	0,72	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,05	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,272

Objekt č.: 4	Název: Hlučín . Opava IMOS				
Adresa	Bobrovniky, Hlučín				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	70 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	1232 m ²	Zastavěná plocha	140 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	včetně plynu				
Příslušenství	venkovní úpravy				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 650 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	932,00 m ³	1 770,39 Kč/m ³	1 336,14 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	192,00 m ²	8 593,75 Kč/m ²	6 485,85 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:	212,00 m ²	7 783,02 Kč/m ²	5 873,98 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,10	2. Správní funkce	1,02	3. Poptávka nemovitostí	1,05
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,99	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	1,03	8. Kultura a sport	1,01	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	0,96
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,04
21. Typ stavby	1,03	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	0,60	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,325

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny <i>SJP</i> porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Prostějov - Lipník	1 181,41	7 183,29			8 312,09
2. Staříč - Frýdek	2 665,56	17 496,98			21 324,44
3. Vedryně - Frýdek	1 668,39	4 688,57			7 233,29
4. Hlučín . Opava IMOS	1 336,14	6 485,85			5 873,98
SJC – minimum	1 181,41	4 688,57			5 873,98
SJC – průměr	1 713,00	8 964,00			10 686,00
SJC – maximum	2 665,56	17 496,98			21 324,44
Index oceňovaného objektu	1,249	1,249	1,249	1,249	1,249
JCO – minimum	1 476,00	5 856,00			7 337,00

JCO – průměr	2 140,00	11 196,00		13 347,00
JCO – maximum	3 329,00	21 854,00		26 634,00
Výměry oceňované stavby	234,00	72,00		58,00
CO – minimum	345384	421632		425546
CO – průměr	500760	806112		774126
CO – maximum	778986	1573488		1544772

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 345 384,- Kč

Průměrná: 693 666,- Kč

Maximální: 1 573 488,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 693666 - [0,15 * (1573488 - 345384)] = 509 450,40 \text{ Kč}$$

RCH okres Plzeň - jih - výsledná cena = 509 450,40 Kč

C. Rekapitulace

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.

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 638 220,- Kč

Administrativní cena celkem: 638 220,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků: 141 660,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 141 660,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 509 450,- Kč

Obvyklá cena:

500 000,- Kč

slovy: pětsettisíc Kč

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

Závady nemovitosti:

Bez závad

V Žebráku, 4.11.2013

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. 214 -3378-2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 214-2013

V Žebráku, 4.11.2013

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák