



DRZY BITTMANN

## Ocenění nemovitostí č. 173-3889-2014

O ceně obvyklé objektu bydlení č.p. 901 postaveném na pozemku st. 2293 s příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 1932 pro k.ú. a obec Heřmanův Městec



**Objednatel posudku: insolvenční správce**

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

**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 28.2.2014 odhad vypracoval:**

**Luboš Šimůnek**  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 3.3.2014

## 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 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 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 dosažovaného 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 nemovitostí (stavby a pozemky) je založena na porovnání **předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace**

o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

#### **APLIKACE METOD :**

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

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

***Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu 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: rodinný dům

Podél Dráhy 901

538 03 Heřmanův Městec

Region: Pardubický

Okres: Chrudim

Katastrální území: Heřmanův Městec

#### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 28.2.2014 za přítomnosti zástupce majitele.

#### **4. Podklady pro vypracování odhadu:**

**Podklady dodané objednatelem**

-Výpis z KN z LV

- původní znalecké ocenění z roku 2000

## Podklady zajištěné zhotovitelem

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

## 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 objednatel 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.***

Skutečnosti zjištěné znalcem z předložených podkladů k nemovitosti

Informace zástupce oprávněného ohledně stáří nemovitosti a provedených rekonstrukcí a úpravách.

Informace zástupce o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.

Informace zástupce oprávněného o vedení přípojek a sítí a zakrytých konstrukcí objektu

Informace zástupce oprávněného o právech omezujících právo vlastnické, zvláště o věcných břemenech a zástavách.

## **5. Použitá literatura:**

- úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003
- teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 2010
- nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996
- byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997
- metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007
- vyhláška č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky 453/2008 SB. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VII.vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004
- JUDr. Fiala, Doc. Bradáč – Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, IV.vydání, Linde Praha a.s., 1996
- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z,III. vydání, Linde Praha a.s., 2001
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2008,2009, 2010, 2011 a 2012

## **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:**

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

### **8. Dokumentace a skutečnost:**

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, 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 jak bylo umožněno.

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

*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.*

### **9. Celkový popis nemovitosti:**

**Obec Heřmanův Městec**

Obec leží jihozápadně od Pardubic cca 15 km.

Počet obyvatel : 4926

Infrastruktura : v obci je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost

**Soubor oceňovaných nemovitostí :**

Objekt bydlení č.p. 901 na pozemku p.č. st. 2293  
Pozemek po.č. st. 2293 - zastavěná plocha - 121  
Pozemek p.č. 1643/11 - ostatní plocha o výměře 125m<sup>2</sup>  
Pozemek p.č. 1643/17 - ostatní plocha o výměře 58m<sup>2</sup>

**Poloha v obci**

Mezi souvislou zástavbou na okraji obce..

**Technický popis nemovitostí :**

Hlavní objekt je řadový patrový podsklepený rodinný dům, střecha rovná.  
Objekt asi z roku 1970 v původním stavu, obsahuje jednu bytovou jednotku.  
Objekt má přípojku elektro, přípojku vody a odkanalizování a plynu.  
Hlavní konstrukce zdivo, stropy s rovným podhledem. Klempířské konstrukce kompletní.  
Ostatní standardní vybavení.  
Stav objektu s průměrnou 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.

## B. Odhad

**Výměry, hodnocení a ocenění objektů:**

**1) Rodinný dům -**

**Zastavení pro potřeby ocenění:**

**Typ objektu:** Rodinný dům  
**Poloha objektu:** Pardubický kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel  
**Stáří stavby:** 44 roků  
**Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):** 3 207,- Kč/m<sup>3</sup>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

suterén:	9,00*12,80+1,00*5,00	=	120,20 m <sup>2</sup>
přízemí:		=	120,20 m <sup>2</sup>
patro:		=	120,20 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	120,20 m <sup>2</sup>	2,35 m
přízemí:	120,20 m <sup>2</sup>	2,40 m
patro:	120,20 m <sup>2</sup>	3,05 m

**Obestavěný prostor:**

suterén:	$(9,00 \cdot 12,80 + 1,00 \cdot 5,00) \cdot (2,35)$	=	282,47 m <sup>3</sup>
přízemí:	$(120,20) \cdot (2,40)$	=	288,48 m <sup>3</sup>
patro:	$(120,20) \cdot (3,05)$	=	366,61 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	937,56 m <sup>3</sup>

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 120,20 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 360,60 m <sup>2</sup>

Podlažnost ZP / ZP1 = 3,00

**Výpočet indexu cenového porovnání:**

**Index vybavení:**

Název znaku	c	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby - Dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnice 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 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 - Standardního rozsahu a provedení	III	0,00
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 - Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavba - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 44 let: 0,80

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,80 = 0,707$$

**Index polohy:**

	c	P <sub>i</sub>
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, sousedství silnic s vysokým provozem	II	-0,03
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. Zdravotnické 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 a okolí - odpovídá průměru v kraji	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

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = 0,980$$

**Index trhu s nemovitostmi:**

Popis 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 - spoluvlastnictví	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,707 * 0,980 * 0,900 = 0,624$$

**Oceňování:**

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,207,- \text{ Kč/m}^3 * 0,624 = 2\,001,17 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CU * OP = 2\,001,17 \text{ Kč/m}^3 * 937,56 \text{ m}^3 = 1\,876\,216,95 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena zjištěná srovnáním - zjištěná cena} = \underline{\underline{1\,876\,216,95 \text{ Kč}}}$$

**Cena zjištěná srovnáním oceňovací objektů včetně opotřebení**

$$\text{Cena zjištěná srovnáním} = 1\,876\,220,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena zjištěná srovnáním} = \underline{\underline{1\,876\,220,- \text{ Kč}}}$$

**Indexová metoda**

**a) Pozemky**

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

$$\text{Výchozí cena:} = 1\,500,- \text{ Kč/m}^2$$

**Korekce výchozí ceny:**

$$\text{A - územní struktura:} * 1,00$$

$$\text{B - typ stavebního pozemku:} * 1,50$$

C - třída velikosti obce:	*	0,60
D - typ polohy:	*	0,70
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	1,00
F - speciální charakteristiky:	*	1,00

Výchozí cena upravená = 945,- Kč/m<sup>2</sup>  
Jednotková cena stavebního pozemku: 945,- Kč/m<sup>2</sup>

**Oceňované stavební pozemky:**

Zastavěná plocha p.č. 2293	121 m <sup>2</sup>
ostatní p.č. celkem	183 m <sup>2</sup>

Výměra stavebních pozemků: 304 m<sup>2</sup>

304,00 m<sup>2</sup> á 945,- Kč/m<sup>2</sup> = 287 280,- Kč

**Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = 287 280,- Kč**

**Pozemky - výsledná cena = 287 280,- Kč**

**Rekapitulace ocenění pozemků**

**a) Pozemky = 287 280,- Kč**

**Cena pozemků činí celkem 287 280,- Kč**

**Porovnávací metoda**

**Porovnávané stavby**

**Porovnávaná stavba: Heřmanův Městec**

Porovnávací metoda rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro pronájem je možné získat dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatek informací o rodinných nemovitostech situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména

Porovnávací metoda stavebně technický stav nemovitosti, její objem a znehodnocení, nedá se však do porovnání s oceňovanou stavbou, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vzhled a údržba jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z porovnávací metody hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání a nebude použita. Její hlavní význam je pro porovnávací metody nemovitosti kde je podkladem nákladové stránky v ocenění, zde se používá vždy. A pokud je k dispozici dostatek podkladů pro použití metody porovnávací tam kde realitní trh nemovitostí je příliš malý, může posloužit u komerčních výnosových oceněních a u ocenění nájemních domů.

Výnosová hodnota je určována především u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a tímto způsobem odpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z toho z důvodu, že není pronajata nemovitost v obvyklém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou stavby určené pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.

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

Druh nemovitosti: Rodinné domy  
 Konstrukce: zděné  
 Počet podzemních podlaží: 1  
 Počet nadzemních podlaží: 2  
 Poloha: řadový vnitřní  
 Podkroví: ne  
 Pozemky celkem: 304 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 121 m<sup>2</sup>  
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 2,51  
 Výtah: ne  
 Přípojky: přípojky sítí  
 Technický stav objektu: dobrý  
 Příslušenství nemovitosti: nez  
 Garáž: v objektu  
 Stáří objektu: 44 roků

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

	Zkratka	Vyměra
Obestavěný prostor	OP	938,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	360,00 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	180,00 m <sup>2</sup>

### Uzemní objekt dle kritérií

	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Územní objekt	0,85	1,25	1,000
2. Poloha objektu	0,97	1,03	1,000
3. Množství nemovitostí	0,90	1,10	1,000
4. Územní plán	0,94	1,06	1,000
5. Územní plán	0,94	1,06	1,000
6. Územní plán	0,94	1,06	1,000
7. Územní plán	0,94	1,06	1,000
8. Územní plán	0,94	1,06	1,000
9. Územní plán	0,98	1,02	1,000
10. Územní plán	0,94	1,06	1,010
11. Územní plán	0,94	1,06	0,990
12. Poloha objektu k centru obce	0,94	1,06	1,000
13. Dostupnost objektu	0,94	1,06	1,030
14. Orientace objektu ke stranám	0,94	1,06	1,020
15. Konfigurace objektu	0,92	1,05	1,000
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,040
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,000
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,020
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060

20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,050
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,000
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	0,990
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,100
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	0,950
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	0,980
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,850
29. Údržba stavby	0,85	1,10	0,900
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,850
31. Návrh odhadce	0,90	1,10	0,950
			0,777

### Podmínky nemovitostí

RD, Mcely			
Mlýnský 130, Mcely			
	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
	92 roků	Stav objektu	dobrý
	1	Počet podzemních podlaží	1
	298 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	245 m <sup>2</sup>
	mimo objekt	Výtah	ne
		Podkroví	ano
	zděné		
	přípojky sítí mimo plynu		
	garáž, kolba, dřevník		

Kupní cena			
sdělení realitní kanceláře			
Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 220 000,- Kč

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	433,00 m <sup>3</sup>	2 817,55 Kč/m <sup>3</sup>	4 672,56 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	182,00 m <sup>2</sup>	6 703,30 Kč/m <sup>2</sup>	11 116,58 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:	155,00 m <sup>2</sup>	7 870,97 Kč/m <sup>2</sup>	13 053,01 Kč/m <sup>2</sup>

Podmínky nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,99	3. Poptávka nemovitostí	1,02
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,96	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,99
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,03	12. Poloha k centru	1,04
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			1,01
15. Konfigurace terénu	1,04	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,03
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,90
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,02
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,81	29. Údržba stavby	1,02
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	31. Návrh odhadce	0,90	Součet dílčích koeficientů	0,603

<b>Objekt č.: 2</b>		<b>Název: Rodinný dům</b>			
Adresa		Jablonné centrum 0, Jablonné nad Orlicí			
Popis:					
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	
Stáří objektu		40 roků		Stav objektu	
Počet nadz. podlaží		2		Počet podzemních podlaží	
Výměra pozemku		158 m <sup>2</sup>		Zastavěná plocha	
Garáž		není		Výtah	
Svislé konstrukce		zděné		Podkroví	
Přípojky		přípojky			
Příslušenství		bez			
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		realitní inzerce			
Požadovaná cena		Kč		Cena po úpravě	
		Koef. úpravy ceny		1 250 000,- Kč	
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
		Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	
				Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:		1 185,00 m <sup>3</sup>		1 054,85 Kč/m <sup>3</sup>	
Zastavěná plocha podlaží celkem:		316,00 m <sup>2</sup>		3 955,70 Kč/m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha podlaží celkem		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	
Hrubá užitná plocha:		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>	
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti</b>					
1. Velikost obce - obyvatel		1,00		2. Správní funkce	
4. Přírodní okolí		1,02		5. Obchod a služby	
7. Zdravotnictví		1,00		8. Kultura a sport	
10. Struktura zaměstnanosti		0,98		11. Životní prostředí	
13. Dopravní podmínky		1,02		12. Poloha k centru	
15. Konfigurace terénu		1,02		14. Orientace ke světovým stranám	
18. Obyvatelstvo v okolí		1,00		16. Převládající zástavba	
21. Typ stavby		1,00		17. Parkovací možnosti	
24. Výskyt radonu		1,00		19. Územní plán	
27. Možnost dalšího rozšíření		1,00		20. Inženýrské sítě	
30. Pozemky k objektu celkem		0,85		22. Dostupnost podlaží	
				23. Regulace nájemného	
				24. Další možnosti ohrožení	
				25. Příslušenství nemovitosti	
				26. Údržba stavby	
				27. Nábor odhadce	
				28. Součin dílčích koeficientů - Is	
				0,819	

<b>Objekt č.: 3</b>		<b>Název: Hradec Králové MOISES</b>			
Adresa		Hradec Králové, Hradec Králové			
Popis:					
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	
Stáří objektu		40 roků		Stav objektu	
Počet nadz. podlaží		1		Počet podzemních podlaží	
Výměra pozemku		815 m <sup>2</sup>		Zastavěná plocha	
Garáž		není		Výtah	
Svislé konstrukce		zděné		Podkroví	
Přípojky		přípojky včetně plynu			
Příslušenství		garáž			
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena		Kč		Cena po úpravě	
		Koef. úpravy ceny		4 200 000,- Kč	
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
		Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	
				Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:		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>	
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti</b>					
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	2,166

<b>Objekt č.: 4</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
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ne
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 nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	0,94	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	0,95
7. Zdravotnictví	0,97	8. Kultura a sport	0,96	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	1,02	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,01	14. Orientace ke světovým stranám		1,00	
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	0,97	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,05
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,75	29. Údržba stavby	1,02
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,601

<b>Objekt č.: 5</b>	<b>Název: Rodinný dům Plěhřimov</b>
Adresa	Pelhřimov 750, Pelhřimov

Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	48 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	888 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	147 m <sup>2</sup>		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zdržené				
Připojky	připojky sítí včetně plynu				
Příslušenství	garáž				
<b>Pramen způsobilé ceny</b>					
sdělení realitní kanceláře					
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	2 950 000,- Kč
<b>Výměry</b>					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný	1 270,00 m <sup>3</sup>	2 322,83 Kč/m <sup>3</sup>	2 288,51 Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha celkem:	441,00 m <sup>2</sup>	6 689,34 Kč/m <sup>2</sup>	6 590,49 Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha 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:	212,00 m <sup>2</sup>	13 915,09 Kč/m <sup>2</sup>	13 709,45 Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Hodnoty koeficientů nemovitosti</b>					
1. Velikost objektu	1,10	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	0,98
4. Přírodní podmínky	1,02	5. Obchod a služby	1,04	6. Školství	1,04
7. Zdravotní podmínky	1,04	8. Kultura a sport	1,04	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zastavěného území	1,01	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,99
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace pozemku	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo	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 radiačních zdrojů	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozvoje	1,00	28. Technická hodnota	0,75	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k zastavění	1,00	31. Názor odhadce	0,90	Součin dílčích koeficientů - JS	1,015

**Zjištění jedné jednotkové ceny S/JP porovnatelných objektů**

Jednotkové ceny S/JP porovnatelných objektů					
	JCS	JP	PP	PUH	PUČ
1. RD Město	4 672,56	11 116,58			13 053,01
2. Rodinný dom	1 287,98	4 829,91			4 725,24
3. Hradec Králové	3 787,22				
4. Klášterec nad Ohří RD	3 710,07				
5. Hradec Králové	2 288,51	6 590,49			13 709,45
6. Hradec Králové	1 287,98	4 829,91			4 725,24
7. Hradec Králové	3 149,00	7 512,00			10 496,00
8. Hradec Králové	4 672,56	11 116,58			13 709,45
		0,777	0,777	0,777	0,777
JCO – minimum	1 001,00	3 753,00			3 672,00
JCO – průměr	2 447,00	5 837,00			8 155,00
JCO – maximum	3 631,00	8 638,00			10 652,00
		360,00			180,00

CO – minimum	938938	1351080			660960
CO – průměr	2295286	2101320			1467900
CO – maximum	3405878	3109680			1917360

**Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:**

Minimální: 660 960,- Kč

Průměrná: 1 954 835,- Kč

Maximální: 3 405 878,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměr}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 1954835 - [0,15 * (3405878 - 660960)] = 1 543 097,30 \text{ Kč}$$

**Rodinný dům Heřmanův Městec - výsledná cena = 1 543 097,30 Kč**

**C. Rekapitulace**

**Administrativní cena:**

Administrativní cena objektů: 1 876 220,- Kč

Administrativní cena celkem: 1 876 220,- Kč

**Věcná hodnota:**

Věcná hodnota pozemků: 287 280,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 287 280,- Kč

**Porovnávací cena:**

Porovnávací cena celkem: 1 543 100,- Kč

**Obvyklá cena:**

**1 550 000,- Kč**

slůvy: jedemiliónpětsedesátisíc 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.



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 nejšířší 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 nemovitostí a dává věrohodné výsledné hodnoty

V Žebráku, 27.2.2014

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
257 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 zkušební obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 173 -3889-2014 znaleckého deníku.  
Znalecký posudek nákladů účtuji dokladem č. 173-2014

V Žebráku, 23.3.2014

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
257 53 Žebrák