



Ocenění nemovitostí č. 417-3922-2014

o obvyklé objektu bydlení č.p. 352 postaveném na pozemku st. 1053 vedeném jako rozestavěný s dalším příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 570 pro k.ú. a obec Štěchovice u Prahy v okrese Praha - západ

Objednatel posudku:

IT Credit, s.r.o. - IČ: 26444437
Pernerova 50
186 02 Praha 8

Účel posudku: ocenění majetkové podstaty nemovitého majetku 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. , metodou srovnávací a ocenění obvyklou cenou.

Podle stavu ke dni 28.7.2014 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 29.7.2014

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 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 nejděrněji 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
Štěchovice 352
252 07 Štěchovice

Region: Středočeský

Okres: Praha-západ

Katastrální území: Štěchovice u Prahy

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 28.7.2014 bez zajištění přístupu a vstupu do nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu z chodníku
- Fotodokumentace v rozsahu z chodníku

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.

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:

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 předpokládaného využití.

Nemovitost byla při obhlídce posouzena z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí v rozsahu a dle možností jak bylo umožněno a zpřístupněno.

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 jak bylo zjištěno znalcem.

Ocenění je vypracováno na základě získaných podkladů a osobního zjištění v rozsahu prohlídky z chodníku. V částech které nebylo možno doložit je uvažováno standardní rozsah a vyavbení, 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. S ohledem na stav nedokončené nezkolaudované stavby jsou uvažovány další náklady na dokončení a uvedení do právního stavu.

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 pokročím

Jedná se o dřevostavbu na zděném suterénu. Je uvažováno standardní vybavení. Objekt není zkolaudován i přesto podle obhlídky užíván.

Objekt je určen k bydlení, je veden v KN jako rozestavěný, 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

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
 Poloha objektu: Praha - západ
 Stáří stavby: 5 roků
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 8 549,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

suterén:	$10,00 \cdot 9,00 + 1,50 \cdot 3,20 + 2,00 \cdot 4,20$	=	103,20 m ²
přízemí:		=	103,20 m ²
krov:	$10,00 \cdot 9,00 + 1,50 \cdot 3,20$	=	94,80 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	103,20 m ²	2,60 m
přízemí:	103,20 m ²	3,10 m
krov:	94,80 m ²	4,10 m

Obestavěný prostor:

suterén:	$(10,00 \cdot 9,00 + 1,50 \cdot 3,20 + 2,00 \cdot 4,20) \cdot (2,60)$	=	268,32 m ³
přízemí:	$(103,20) \cdot (3,10)$	=	319,92 m ³
krov:	$(10,00 \cdot 9,00 + 1,50 \cdot 3,20) \cdot (4,10) / 2$	=	194,34 m ³
vykýř:	$2,00 \cdot 4,20 \cdot 0,80 \cdot 1,80 / 2 + 4,20 \cdot 2,10 \cdot (0,9 + 0,45)$	=	17,96 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	800,54 m ³

Porovnávací metoda

Druh nemovitosti: Rodinné domy
 Konstrukce: zděné
 Počet podzemních podlaží: 1
 Počet nadzemních podlaží: 1
 Poloha: samostatně stojící
 Podkroví: ano
 Pozemky celkem: 3291 m²
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 104 m²
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 31,64
 Výtah: ne
 Přípojky: plyn
 Technický stav objektu: dobrý
 Příslušenství nemovitosti: přípojky sítí
 Garáž: mimo objekt
 Stáří objektu: 5 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
----------	---------	--------

Obestavěný prostor	OP	801,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	300,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	172,00 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	1,050
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,050
5. Obchod a služby	0,94	1,06	0,970
6. Školství	0,94	1,06	0,980
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
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	1,000
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,040
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,000
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,000
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,060
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	0,920
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	0,900
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,000
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,050
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	0,970
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,100
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,020
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	1,000
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,000
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,100
31. Názor odhadce	0,90	1,10	0,950
Výsledný koeficient:			0,971

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Rodinný dům - Dolní Břazany
Adresa	Dokní Břazany
Popis: Analýza ocenění	

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:	572,00 m ³	5 037,59 Kč/m ³	5 302,72 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	1,00	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 Čelákovice				
Adresa	Čelákovice 456				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	rok	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	820 m ²	Zastavěná plocha	120 m ²		
Garáž	v objektu	Výtah	ano	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	všech sítí				
Příslušenství	kolny, přípojky				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	3 500 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	510,00 m ³	6 862,75 Kč/m ³	5 336,50 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	202,00 m ²	17 326,73 Kč/m ²	13 473,35 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	0,85	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí		1,04
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	1,05	6. Školství		1,02
7. Zdravotnictví	1,05	8. Kultura a sport	1,04	9. Hotely apod.		1,02
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	1,05	17. Parkovací možnosti		1,03
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě		1,05
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,02	23. Regulace nájemného		1,10
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti		1,04
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,65	29. Údržba stavby		0,97
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is		1,286

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:	m ²		Kč/m ²	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. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is		0,755

Objekt č.: 4	Název: Rodinný dům přízemní Praha Stodůlky					
Adresa	Na Hvižďalce 1681, Praha					
Popis:						

Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	61 roků	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	503 m ²	Zastavěná plocha	211 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky všech sítí				
Příslušenství	dílna				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	7 000 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)	
Obestavěný prostor:	832,00 m ³		8 413,46 Kč/m ³	4 900,09 Kč/m ³	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	279,00 m ²		25 089,61 Kč/m ²	14 612,47 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	1,25	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	0,98	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,06	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	0,97	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám			1,01
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,05	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,04
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,72	29. Údržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celkem	1,05	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,717

Objekt č.: 5	Název: Rodinný dům				
Adresa	Zvole 700, Zvole				
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	4 roky	Stav objektu	havarijní		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	1217 m ²	Zastavěná plocha	144 m ²		
Garáž	v objektu	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. vodovod, kanalizace,				
Příslušenství	přípojky sítí				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	3 500 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)	
Obestavěný prostor:	836,00 m ³		4 186,60 Kč/m ³	4 496,89 Kč/m ³	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	288,00 m ²		12 152,78 Kč/m ²	13 053,47 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:	258,80 m ²	13 523,96 Kč/m ²	14 526,27 Kč/m ²
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí			
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	0,96
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94
10. Struktura zaměstnanosti	1,04	11. Životní prostředí	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	12. Poloha k centru	0,94
15. Konfigurace terénu	1,03	14. Orientace ke světovým stranám	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	16. Převládající zástavba	1,06
21. Typ stavby	1,01	17. Parkovací možnosti	0,94
24. Výskyt radonu	1,05	19. Územní plán	1,06
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	20. Inženýrské sítě	1,01
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	22. Dostupnost podlaží	1,00
		23. Regulace nájemného	1,00
		25. Další možnosti ohrožení	1,00
		26. Příslušenství nemovitosti	1,09
		28. Technická hodnota	0,98
		29. Údržba stavby	0,90
		31. Názor odhadce	1,00
		Součin dílčích koeficientů - Is	0,931

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Rodinný dům - Dolní Břazany	5 302,72				
2. Rodinný dům Čelákovice	5 336,50	13 473,35			
3. rodinný dům Řevnice	5 928,28	27 206,01			
4. Rodinný dům přízemní Praha Stodůlky	4 900,09	14 612,47			
5. Rodinný dům	4 496,89	13 053,47			14 526,27
SJC – minimum	4 496,89	13 053,47			14 526,27
SJC – průměr	5 193,00	17 086,00			14 526,00
SJC – maximum	5 928,28	27 206,01			14 526,27
Index oceňovaného objektu	0,971	0,971	0,971	0,971	0,971
JCO – minimum	4 366,00	12 675,00			14 105,00
JCO – průměr	5 042,00	16 591,00			14 105,00
JCO – maximum	5 756,00	26 417,00			14 105,00
Výměry oceňované stavby	801,00	300,00			172,00
CO – minimum	3497166	3802500			2426060
CO – průměr	4038642	4977300			2426060
CO – maximum	4610556	7925100			2426060

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 2 426 060,- Kč

Průměrná: 3 814 001,- Kč

Maximální: 7 925 100,- Kč

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

$$= 3814001 - [0,15 * (7925100 - 2426060)] = 2 989 145,- \text{ Kč}$$

Rodinný dům - výsledná cena

=

2 989 145,- Kč

C. Rekapitulace

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem:

2 989 150,- Kč

Obvyklá cena:

3 000 000,- Kč

slovy: třimiliony 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:

Stavba bez kolaudace vedena jako rozestavěná, bez kompletních venkovních úprav, ztížené základové podmínky, situovaná pod svahem.

V Žebráku 29.7.2014

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. 417 -3922-2014 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 417-2014