



Ocenění nemovitostí č. 186-3365-2012

o obvyklé objektu bydlení č.p. 35 postaveném na pozemku st. 16 s příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 252 pro k.ú. a obec Široký Důl v okrese Svitavy



Objednatel posudku:

IT Credit, s.r.o.
Pernerova 502/50
Praha 8

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 2.12.2012 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 5.12.2012

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 prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným

předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

METODA POROVNÁVACÍ :

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

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

APLIKACE METOD :

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

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

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejméně zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti

Rozsah ocenění

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti
Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
Ekologické zatížení nemovitosti
Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku
Vlastnictví jednotlivých částí majetku
Ostatní zjištěné vlivy

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rodinný dům
Široký Důl 35
572 01 Široký Důl

Region: Pardubický

Okres: Svitavy

Katastrální území: Široký Důl

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2.12.2012 za přítomnosti osobně.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí - Kopie katastrální mapy
--

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti a informace majitele nemovitosti
- Fotodokumentace
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.

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenes 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.

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:

Jílek Jaromír r.č. 701121/3539

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 bydlení
- 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 Široký Důl

Obec leží ve vzdálenosti 8 km od města Polička na silnici III.třídy

Počet obyvatel : 395

Infrastruktura : v obci není základní infrastruktura a občanská vybavenost

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt bydlení č.p. 35 na pozemku p.č. st.16

Pozemek po.č. st. 16 - zastavěná plocha - 223

Pozemek p.č. 301 - zahrada o výměře 345

Pozemek p.č. 303 - zahrada o výměře 1331

Pozemek p.č. 1433/3 - zahrada o výměře 278

Poloha v obci

Na okraji souvislé zástavby.

Technický popis nemovitostí :

Hlavní objekt je patrový nepodsklepený rodinný dům, střecha sedlová. Na původní obytnou část navazuje dvoupodlažní nástavba částečně upravená pro bydlení, částečně jako stodola.

Objekt dostavěn asi v roce 1930, v roce 1980 nástavba patra.

Objekt má přípojku elektro, přípojku vody a přípojku plynu

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

kompletní.

Okna zdvojená, dveře hladké, podlahy palubkové a vlýsky, keramická dlažba. Vytápění střední na tuhá paliva, TUV boiler s rozvody. Objekt obsahuje dvě bytové jednotky o výměře 148 a 72 m². Stav objektu s běžnou údržbou. Životní prostředí bez závad.

Objekt je určen k bydlení, je veden v KN jako objekt bydlení, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Pardubický kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 87 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 062,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí:	8,47*16,54+15,00*6,70	=	240,59 m ²
patro:		=	240,59 m ²
krov:	8,47*16,54	=	140,09 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	240,59 m ²	2,80 m
patro:	240,59 m ²	2,55 m
krov:	140,09 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

přízemí:	(8,47*16,54+15,00*6,70)*(2,80)	=	673,66 m ³
patro:	(240,59)*(2,55)	=	613,50 m ³
krov:	(8,47*16,54)*(3,00)/2	=	210,14 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 497,30 m ³

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Rodinný dům Široký Důl

Analýza ocenění

Nejllepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.

Druh nemovitosti: Rodinné domy
 Konstrukce: zděné
 Počet nadzemních podlaží: 2
 Poloha: samostatně stojící
 Podkroví: ne
 Pozemky celkem: 2074 m²
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 223 m²
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 9,30
 Výtah: ne
 Přípojky: přípojky sítě mimo plynu
 Technický stav objektu: dobrý
 Příslušenství nemovitosti: přípojky
 Garáž: není
 Stáří objektu: 87 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 497,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	480,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	- PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	220,00 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	0,900
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	0,970
5. Obchod a služby	0,94	1,06	0,940
6. Školství	0,94	1,06	0,940
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	0,940
8. Kultura, sport	0,94	1,06	0,940
9. Hotely ap.	0,98	1,02	0,980
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	0,940
11. Životní prostředí	0,94	1,06	0,990
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,990
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	0,990
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	0,940
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	0,920
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,000
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	0,990
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,000
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,030

21. Typ stavby	0,94	1,06	0,940
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	0,930
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	0,980
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,000
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	0,980
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,600
29. Údržba stavby	0,85	1,10	0,900
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,000
31. Názor odhadce	0,90	1,10	0,900
Výsledný koeficient:			0,192

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Hrotovice- MOISES		
Adresa	Hrotovice 269, Hrotovice		
Popis:			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	řadový vnitřní
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	velmi dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	1962 m ²	Zastavěná plocha	352 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
		Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky	přípojky včetně plynu		
Příslušenství	bez		
Požadovaná nebo kupní cena			
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře		
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě 2 450 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	1 275,00 m ³	1 921,57 Kč/m ³	2 252,72 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	412,00 m ²	5 946,60 Kč/m ²	6 971,40 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:	352,00 m ²	6 960,23 Kč/m ²	8 159,70 Kč/m ²
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí			
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	0,97
3. Poptávka nemovitostí	1,01	4. Přírodní okolí	1,02
5. Obchod a služby	0,99	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	0,99
9. Hotely apod.	1,02	10. Struktura zaměstnanosti	0,99
11. Životní prostředí	1,01	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám	1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02
17. Parkovací možnosti	1,00	18. Obyvatelstvo v okolí	1,02
19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00
23. Regulace nájemného	1,00	24. Výskyt radonu	1,00
25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	0,99
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,65
29. Údržba stavby	1,05	30. Pozemky k objektu celkem	1,05
31. Názor odhadce	1,05	Součin dílčích koeficientů - I _s 0,853	

Objekt č.: 2 **Název: Mohelno- MOISES**

Adresa		Mohelno 395, Mohelno			
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	řadový vnitřní	
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	1150 m ²	Zastavěná plocha	123 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky včetně plynu				
Příslušenství	bez				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	2 200 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	1 056,00 m ³	2 083,33 Kč/m ³	2 354,05 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	293,00 m ²	7 508,53 Kč/m ²	8 484,22 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:	235,00 m ²	9 361,70 Kč/m ²	10 578,19 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,01
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,99	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	0,99	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,99	11. Životní prostředí	1,01	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,02	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	0,99	28. Technická hodnota	0,65	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,04	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,885

Objekt č.: 3	Název: Konešín- MOISES				
Adresa		Konešín 26, Konešín			
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	řadový vnitřní	
Stáří objektu	95 roků	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	1807 m ²	Zastavěná plocha	123 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky včetně plynu				
Příslušenství	bez				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	2 200 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	588,00 m ³	3 741,50 Kč/m ³	5 422,46 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	198,00 m ²	11 111,11 Kč/m ²	16 103,06 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:	163,00 m ²	13 496,93 Kč/m ²	19 560,77 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,06
4. Přírodní okolí	1,05	5. Obchod a služby	0,98	6. Školství	0,97
7. Zdravotnictví	0,99	8. Kultura a sport	0,97	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,01	12. Poloha k centru	1,02
13. Dopravní podmínky	1,01	14. Orientace ke světovým stranám			1,01
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	0,99	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	1,00	28. Technická hodnota	0,60	29. Údržba stavby	1,04
30. Pozemky k objektu celkem	1,10	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,690

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Hrotovice- MOISES	2 252,72	6 971,40			8 159,70
2. Mohelno- MOISES	2 354,05	8 484,22			10 578,19
3. Koněšín- MOISES	5 422,46	16 103,06			19 560,77
SJC – minimum	2 252,72	6 971,40			8 159,70
SJC – průměr	3 343,00	10 520,00			12 766,00
SJC – maximum	5 422,46	16 103,06			19 560,77
Index oceňovaného objektu	0,192	0,192	0,192	0,192	0,192
JCO – minimum	433,00	1 339,00			1 567,00
JCO – průměr	642,00	2 020,00			2 451,00
JCO – maximum	1 041,00	3 092,00			3 756,00
Výměry oceňované stavby	1 497,00	480,00			220,00
CO – minimum	648201	642720			344740
CO – průměr	961074	969600			539220
CO – maximum	1558377	1484160			826320

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 344 740,- Kč

Průměrná: 823 298,- Kč

Maximální: 1 558 377,- Kč

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

$$= 823298 - [0,15 * (1558377 - 344740)] = 641 252,45 \text{ Kč}$$

Rodinný dům Široký Důl - výsledná cena

= 641 252,45 Kč

C. Rekapitulace

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 641 250,- Kč

Obvyklá cena:

650 000,- Kč

slovy: šestsetpadesát tisíc Kč

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

V Žebráku, 5.12.2012

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. 186 -3365-2012 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 186-2012