

Ocenění nemovitostí č. 192-3366-2012

O ceně obvyklé objektu rodinného domu č.p. 3507 postaveném na pozemku st. 8111 s příslušenstvím a pozemky p.č. 6293/3 a 8111 jak je vedeno na LV 2629 vše pro k.ú. a obec Mělník v okrese Mělník

Objednatel posudku:

QI investiční společnost, a.s.
Rybná 682/14
110 05 Praha 1

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 7.12.2012 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, 9.12.2012

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 prodejích 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 vlivy

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rodinný dům

Na Výsluní 3507

276 01 Mělník

Region: Středočeský

Okres: Mělník

Katastrální území: Mělník

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7-12-2012 za přítomnosti zástupce majitele.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

Výpis z katastru nemovitostí Kopie katastrální mapy
--

Podklady zajištěné zhotovitelem

Prohlídka a zaměření nemovitosti Fotodokumentace

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem 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.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je v oddíle A veden jako vlastník:

SJM Žižka Lumír a Žižková Miroslava
r.č. 630415/0270 a 656023/1040

Výčet rizik nemovitosti

Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí

- Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- Nemovitost se nenachází v záplavovém území dle povodňového plánu a nebyla v minulosti zaplavena
- Stavba je dispozičně 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.

Byly předloženy částečné podklady o stáří a provedených rekonstrukcích.

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:

Soubor oceňovaných nemovitostí a popis

Hlavní stavba	Rodinný dům č.p.3507
Na pozemku	p.č. 8111
Jiná stavba	bez
Na pozemku	
Pozemek	8111- zastavěná plocha 235m ²
Pozemek	
Pozemek	6293/3 - zahrada 578m ²
Pozemek na LV 9463- id.podíl 1/3	
Poloha v obci	na okraji zástavby
Přístup, příjezd	veřejnou komunikací
Okolí nemovitosti	provozní stavby a rodinné domky
Inženýrské sítě	voda, kanalizace, plyn, elektřina
Příslušenství	venkovní úpravy
Typ nemovitosti	přízemní, podsklepený, valbová střecha s podkrovím a vikýři
Provedení stavby	nedoloženo
Technický stav	běžná údržba, novostavba
Možnost rozšíření	nedoporučeno

Životní prostředí	vyšší hluk- hlavní silnice v blízkosti
Krytina střechy	skládaná, žlaby
Okna	plast
Dveře	náplňové
Podlahy	plovoucí
Dlažby	v příslušenství
Příslušenství	koupelna, WC
Vybavení	
Vytápění	centrální
Výroba teplé vody	centrální
Další vybavení	venkovní bazén

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.

10. Obsah odhadu:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům

b) Pozemky

b₁) Pozemky

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Mělník
Stáří stavby: 13 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 4 157,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí:	8,50*19,50+7,50*8,50	=	229,50 m ²
krov:		=	229,50 m ²
suterén:		=	229,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	229,50 m ²	2,40 m
krov:	229,50 m ²	3,72 m
suterén:	229,50 m ²	2,15 m

Obestavěný prostor:

přízemí:	(8,50*19,50+7,50*8,50)*(2,40)	=	550,80 m ³
krov:	(229,50)*(3,72)/2-8,50*3,72/2*3,50/2*2	=	371,54 m ³
suterén:	229,50*2,15	=	493,42 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 415,76 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 229,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 688,50 m ²

Podlažnost ZP / ZP1 = 3,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
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 - Např. sauna, centrální. vysavač, zimní zahrad., vířivé vany, vnitřní bazén	II	0,01
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 ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve výborném stavu	I	1,25

Koeficient pro stáří 13 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 1,00 = \mathbf{1,375}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce - oddělené části obce	II	-0,03
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	II	-0,03
4. Dopravní spojení - špatná dostupnost centra obce, špatné dopravní spojení	I	-0,02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{0,920}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,375 * 0,920 * 0,900 = \mathbf{1,138}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 4\,157,- \text{ Kč/m}^3 * 1,138 = 4\,730,67 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 4\,730,67 \text{ Kč/m}^3 * 1\,415,76 \text{ m}^3 = 6\,697\,493,36 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům - zjištěná cena} \quad \equiv \quad \underline{\underline{\mathbf{6\,697\,493,36 \text{ Kč}}}}$$

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

$$\text{a) Rodinný dům} \quad = \quad \underline{\underline{\mathbf{6\,697\,490,- \text{ Kč}}}}$$

$$\text{Cena objektů činí celkem} \quad \underline{\underline{\mathbf{6\,697\,490,- \text{ Kč}}}}$$

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-------	----------------	-----------------------------	------------------------------------	--------------

zastavěná plocha	8111	235,00	400,00	94 000,-
Součet				94 000,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			-30 %	
Úprava ceny celkem			-30 %	- 28 200,-
Mezisoučet				65 800,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 6 580,-
Mezisoučet				72 380,-
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,1880
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				185 302,93

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

Základní cena = 400,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	6293/3	578,00	400,00	231 200,-
Součet				231 200,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			-30 %	
Úprava ceny celkem			-30 %	- 69 360,-
Mezisoučet				161 840,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 16 184,-
Mezisoučet				178 024,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,1880
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				182 306,55

Pozemky - zjištěná cena = **367 609,48 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 367 610,- Kč

Cena pozemků činí celkem **367 610,- Kč**

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Rodinný dům Mělník

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.

Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované 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 závadou bránící řádnému zobchodování nemovitosti, řádově snižují cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.

V závěrečné analýze bude od stanovené obvyklé hodnoty zjištěné cenovým porovnáním odečtena hodnota tohoto omezení vlastnického práva a výsledná hodnota by potom měla odpovídat skutečné obvyklé ceně.

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 813 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 235 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 3,46

Výtah: ne

Přípojky: voda, elektro, kanalizace, plyn

Technický stav objektu: velmi dobrý

Příslušenství nemovitosti: bazén

Garáž: v objektu

Stáří objektu: 13 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 416,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	672,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	312,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,100
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,030
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,000
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,020
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,060
6. Školství	0,94	1,06	1,060
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,060

8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,060
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,020
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,040
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,000
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,980
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,000
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,040
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,000
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,060
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,060
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,050
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	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,050
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,950
29. Údržba stavby	0,85	1,10	0,980
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,000
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,100
Výsledný koeficient:			2,227

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Rodinný dům				
Adresa	Bezděkov				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	70 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	1460 m ²	Zastavěná plocha	140 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. voda, kanalizace				
Příslušenství	stodola, agráž				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	990 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	1,00	Cena po úpravě	990 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	624,00 m ³	1 586,54 Kč/m ³	1 934,80 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	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,05	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	11. Životní prostředí	1,05	12. Poloha k centru	1,04
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,04	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,01
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	1,10
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,75	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,820

Objekt č.: 2	Název: Rodinný dům - Hlavno				
Adresa	nabídka z internetu, Sudové Hlavno				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	60 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	722 m ²	Zastavěná plocha	241 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. voda , kanalizace				
Příslušenství	bez				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	2 995 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,85	Cena po úpravě	2 545 750,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	915,00 m ³	2 782,24 Kč/m ³	4 898,31 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	1,00
4. Přírodní okolí	1,01	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,02
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	0,95	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	0,96
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,78	29. Údržba stavby	0,99
30. Pozemky k objektu celkem	0,90	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,568

Objekt č.: 3	Název: Rodinný dům řadový- Polerady				
Adresa	nabídka z internetu, polerady				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	2 roky	Stav objektu	velmi dobrý		

Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	350 m ²	Zastavěná plocha	115 m ²		
Garáž	v objektu	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. voda , kanalizace				
Příslušenství	bez				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	2 590 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,85	Cena po úpravě	2 201 500,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	690,00 m ³	3 190,58 Kč/m ³	3 601,11 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	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	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	1,00	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,05	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
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	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - I _s	0,886

Objekt č.: 4	Název: Rodinný dům Mělník				
Adresa	Chloumek 3799, Mělník				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	4 roky	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	979 m ²	Zastavěná plocha	162 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	voda, elektro, ČOV, plyn				
Příslušenství	rozestavěná garáž a skládek				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	4 100 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	659,00 m ³	6 221,55 Kč/m ³	2 720,40 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	312,00 m ²	13 141,03 Kč/m ²	5 745,97 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:	240,00 m ²	17 083,33 Kč/m ²	7 469,76 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					

1. Velikost obce - obyvatel	1,10	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,03	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	1,04	11. Životní prostředí	1,04	12. Poloha k centru	0,99
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,05	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	0,94
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,05	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,10
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,95	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	0,90	Součin dílčích koeficientů - Is	2,287

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Rodinný dům	1 934,80				
2. Rodinný dům - Hlavno	4 898,31				
3. Rodinný dům řadový-Polerady	3 601,11				
4. Rodinný dům Mělník	2 720,40	5 745,97			7 469,76
SJC – minimum	1 934,80	5 745,97			7 469,76
SJC – průměr	3 289,00	5 746,00			7 470,00
SJC – maximum	4 898,31	5 745,97			7 469,76
Index oceňovaného objektu	2,227	2,227	2,227	2,227	2,227
JCO – minimum	4 309,00	12 796,00			16 635,00
JCO – průměr	7 325,00	12 796,00			16 636,00
JCO – maximum	10 909,00	12 796,00			16 635,00
Výměry oceňované stavby	1 416,00	672,00			312,00
CO – minimum	6101544	8598912			5190120
CO – průměr	10372200	8598912			5190432
CO – maximum	15447144	8598912			5190120

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 5 190 120,- Kč

Průměrná: 8 053 848,- Kč

Maximální: 15 447 144,- Kč

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

$$= 8053848 - [0,15 * (15447144 - 5190120)] = 6 515 294,40 \text{ Kč}$$

Rodinný dům Mělník - výsledná cena = 6 515 294,40 Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 6 697 490,- Kč

Administrativní cena pozemků: 367 610,- Kč
Administrativní cena celkem: 7 065 100,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků:

Stanovená věcná hodnota pozemků: -1,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: -1,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 6 515 290,- Kč

Obvyklá cena:

6 300 000,- Kč

slovy: šestmilionůtřistatisíc 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:

Nebyly zjištěny.

V Žebráku, 28.4.2012

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. 115 -3259-2012 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 115-2012

V Žebráku, 9.12.2012

Luboš Šimůnek

Pražská 120
267 53 Žebrák

E. Seznam příloh:

Rodinný dům v obci Třebouň, 5 km od obec Toužim

Rodinný dům vhodný k trvalému bydlení i rekreaci se nachází v obci Třebouň, 5km od města Toužim. Dům je podsklepený zděný patrový a v dobrém stavu. K dispozici je 8 místností a prodejní cena je stanovena včetně vybavení. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, vodu ohřívá el. boiler, dům je napojen na obecní vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do septiku. Zastavěná plocha a nádvoří činí 859 m², zahrada má výměru 2733 m². Na pozemku lze využívat stodolu a garáž pro tři os. auta.

Prodej: 2.500.000 K
č

Prostorná usedlost k trvalému bydlení v obci Služetín 6 km o

Prostorná, částečně podsklepená zemědělská usedlost, přestavěná na přízemní rodinný domek s obytným podkrovím. V přízemí 3 místnosti, velká vstupní hala, kuchyně, sociální zázemí a kotelná. V patře 4 samostatné pokoje, každý s vlastním WC a koupelnou. Dům je vytápěn krbem, kotlem na tuhá paliva, nebo elektrickou. Pitná studniční voda velmi kvalitní. K domu patří velká udržovaná zahrada se stromy.

Prodej: 1.590.000 K
č

Umístění v obci:	střed malé obce
Plocha pozemku:	1.456 m ²
Zastavěná plocha:	399 m ²
Užitná plocha:	340 m ²
Velikost domu:	8+1
Počet NP:	1
Počet PP:	1
Forma vlastnictví:	osobní