



Ocenení nemovitostí č. 258-3968-2015

o ceně obvyklé rodinného domku č.p. 438 postaveném na pozemku st. 683 s příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 264 pro k.ú. a obec Horní Cerekev v okrese Pelhřimov



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Prodeje nemovitosti uskutečněného nedobrovolnou dražbou na základě zákon 26/2000 Sb, ve znění pozdějších předpisů

Podle stavu ke dni 7.4.2015 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 15.4.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného dražbou na základě zákon 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů. Úkolem znalce je vypracování odhadu ceny předmětu dražby podle § 13 v místě a čase obvyklé za účelem uvedení ceny předmětu dražby do dražební vyhlášky podle § 20 zákona.

Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 181/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 110/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 7/2009 Sb. a zákona č. 223/2009

§ 13

Odhad ceny předmětu dražby

- (1) Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik,⁷⁾ jeho organizační složku,⁸⁾ nebo o věc prohlášenou za kulturní památku,⁹⁾ musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce.¹⁰⁾ Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.
- (2) Osoba, která má předmět dražby v držení, je povinna po předchozí výzvě, v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Doba prohlídky musí být ve výzvě stanovena s přihlédnutím k charakteru dražené věci, u nemovitosti zpravidla tři týdny po odeslání výzvy.
- (3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

§ 20

Dražební vyhláška

(1) Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, v níž uvede:

- a) že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
b) označení dražebníka,
c) místo, datum a čas zahájení dražby,
d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby vážnoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,

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 prodeji 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 přikládaná 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.*

Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.

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 sníženého 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 nejméněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti

Rozsah ocenění

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle objednávky, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku a dále v části ocenění.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

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

Analýza ocenění

Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečně 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.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rodinný dům
Horní Cerekev 438
394 03 Horní Cerekev

Region: Vysočina

Okres: Pelhřimov

Katastrální území: Horní Cerekev

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7.4.2015 za přítomnosti osobně.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.2.2015

Skutečnosti zjištěné znalcem z předložených podkladů k nemovitosti

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

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

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

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

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 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. 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.

Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní.

Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.

5. Použitá literatura:

Úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003

Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 1995

Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996

Věcná břemena - Linde Praha a.s. - 2001

Byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997

Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

6. Vyjádření realitních kanceláří:

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

Použití metoda je založena v podstatě na porovnání obdobných nemovitostí které byly

obchodovány v nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky z realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejširší míře je použito databáze ze systému MOISES s databází obchodovaných nemovitostí včetně kompletních údajů, Tyto podklady je možné zpětně zkontrolovat. Pro porovnávací hodnotu je použita metoda Ing. docenta Bradáče která umožňuje obsáhlé porovnání nemovitostí v širokém regionu oceňované nemovitosti a dává věrohodné výsledné hodnoty

7. Vlastnické a evidenční údaje:

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

Vlastnické právo

SJM Vlček Zdeněk a Vlčková Růžena

r.č. 530326/148 a 546022/1844

Výčet rizik nemovitosti

- ← Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí jako rozestavěná stavba
- ← Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- ← Na nemovitosti nevážnou 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
- ←

8. Dokumentace a skutečnost:

Pro ocenění nebyla předložena žádná dokumentace, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti a to v rozsahu jak bylo umožněno znalci.. 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 bez možnosti vstupu.

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

9. Celkový popis nemovitosti:

Obec Horní Cerekv

Obec leží ve vzdálenosti 13 km od Pelhřimova na silnici I.třídy

Počet obyvatel : 1914

Infrastruktura : v obci je základní infrastruktura a občanská vybavenost

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt RD č.p. 438 na pozemku p.č. st. 683

Pozemek po.č. st. 683 - zastavěná plocha - 145 m²

Pozemek po.č. 2035 - ostatní plocha - 642 m²

Pozemek po.č.1083/3 - lesní - 7175 m²

Pozemek po.č. 2109/6 - lesní - 4740 m²

Pozemek po.č. 1084/1 - orná - 20 m²

Pozemek po.č. 2090/6 - orná - 23 m²

Pozemek p.č. 679/12 - orná 31 m²

Poloha v obci

Na opkrají souvislé zástavby obce.

Technický popis nemovitostí :

Hlavní oceňovaný objekt je samostatně stojící přízemní rodinný dům- střecha ssklonitá včetně podkroví.

Objekt má přípojku elektro, přípojku vody, vlastní sturnu a odkanalizování , přípojka plynu.

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

Pro ocenění je uvažováno standardní vybavení: Podlahy podlahové krytiny a dlažby. Obklady keramické v příslušenství

Vybavení bytu koupelna a WC, sporák a kuchyňská linka.

Vytápění objektu ÚT. Výroba a rozvody teplé vody centrální.

Objekt je určen k bydlení, je veden v KN jako objekt rozestavěné stavby, 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

Indexová metoda

a) Pozemky

a₁) Pozemky

Výchozí cena:

= 1 000,- Kč/m²

Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura:	*	0,60
B - typ stavebního pozemku:	*	1,50
C - třída velikosti obce:	*	0,40
D - typ polohy:	*	0,70
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	0,80
F - speciální charakteristiky:	*	0,80

Výchozí cena upravená = 161,28 Kč/m²
Jednotková cena stavebního pozemku: 161,28 Kč/m²
Jednotková cena ostatních pozemků: 24,19 Kč/m²

Oceňované stavební pozemky:

Zastavěná plocha p.č. 683	145 m ²
ostatní plocha p.č. 2030/5	642 m ²
	<hr/>
Výměra stavebních pozemků:	787 m ²

787,00 m² á 161,28 Kč/m² = 126 927,36 Kč

Oceňované ostatní pozemky:

orná p.č. 979/12	31 m ²
orná p.č. 1084/1	20 m ²
orná p.č. 2090/6	23 m ²
lesní p.č. 1083/3	7175 m ²
lesní p.č. 2109/6	4740 m ²
	<hr/>
Výměra ostatních pozemků:	11989 m ²

11 989,00 m² á 24,19 Kč/m² = 290 013,91 Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = 416 941,27 Kč

Pozemky - výsledná cena = 416 941,27 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 416 940,- Kč

Cena pozemků činí celkem 416 940,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : RD Horní Cerekev

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 podzemních podlaží: 1
 Počet nadzemních podlaží: 1
 Poloha: samostatně stojící
 Podkroví: ano
 Pozemky celkem: 787 m²
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 145 m²
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 5,43
 Výtah: ne
 Přípojky: přípojky
 Technický stav objektu: dobrý
 Příslušenství nemovitosti: venkovní úpravy
 Garáž: v objektu
 Stáří objektu: 23 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 142,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	326,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	255,00 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	1,040
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
6. Školství	0,94	1,06	1,000
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
8. Kultura, sport	0,94	1,06	0,940
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,000
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,000
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,060
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,940
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,000
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,050
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,000
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	1,050

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	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	0,900
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	0,980
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,800
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	1,050
Výsledný koeficient:			0,563

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Rodinný dům - Hlavno				
Adresa	nabídka z internetu, Sudové Hlavno				
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				
Připojky	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.: 2 **Název: Rodinný dům Plehřimov**

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 ²	Zastavěná plocha	147 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky sítí včetně plynu				
Příslušenství	garáž				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	2 950 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	1 270,00 m ³	2 322,83 Kč/m ³	2 288,51 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	441,00 m ²	6 689,34 Kč/m ²	6 590,49 Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	212,00 m ²	13 915,09 Kč/m ²	13 709,45 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,10	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	0,98
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	1,04	6. Školství	1,04
7. Zdravotnictví	1,04	8. Kultura a sport	1,04	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	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 terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
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 nemovitostí	1,00
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	0,90	Součin dílčích koeficientů - Is	1,015

Objekt č.: 3	Název: Častolovice				
Adresa	Masarykova, Častolovice				
Popis: <i>Použití metoda je založena v podstatě na porovnání obdobných nemovitostí které byly obchodovány v nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky z realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejširší míře je použito databáze ze systému MOISES s databází obchodovaných nemovitostí včetně kompletních údajů, Tyto podklady je možné zpětně zkontrolovat. Pro porovnávací hodnotu je použita metoda Ing. docenta Bradáče která umožňuje obsáhlé porovnání nemovitostí v širokém regionu oceňované nemovitosti a dává věrohodné výsledné hodnoty.</i>					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	65 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	1250 m ²	Zastavěná plocha	105 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	elektro , voda , kanalizace				
Příslušenství	přípojky sítí				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 450 000,- Kč	

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	832,00 m ³	1 742,79 Kč/m ³	1 873,97 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	301,00 m ²	4 817,28 Kč/m ²	5 179,87 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:	188,20 m ²	7 704,57 Kč/m ²	8 284,48 Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,90	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,01	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	1,00	11. Životní prostředí	1,01	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,06	14. Orientace ke světovým stranám			1,02
15. Konfigurace terénu	1,02	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,03
21. Typ stavby	1,02	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,01	28. Technická hodnota	0,75	29. Údržba stavby	0,90
30. Pozemky k objektu celkem	1,10	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,930

Objekt č.: 4	Název: RD Mcely
Adresa	Mcely 130, Mcely

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	92 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	298 m ²	Zastavěná plocha	245 m ²
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Připojky	připojky sítě mimo plynu		
Příslušenství	garáž, kolnba, dřevník		

Požadovaná nebo kupní cena			
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře		
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě
			1 220 000,- Kč

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

Hodnocení kritérií pro porovnání cen 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. Názor odhadce	0,90	Součin dílčích koeficientů - Is	0,603
------------------------------	------	-------------------	------	---------------------------------	-------

Objekt č.: 5	Název: RD Těchov Blansko- okres Blansko				
Adresa	Těchov 122, Blansko				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	50 roků	Stav objektu		dobrý	
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží		1	
Výměra pozemku	2534 m ²	Zastavěná plocha		385 m ²	
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky				
Příslušenství	vedlejší stavby, studna				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 640 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	986,00 m ³	1 663,29 Kč/m ³	3 300,17 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	342,00 m ²	4 795,32 Kč/m ²	9 514,53 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:	158,00 m ²	10 379,75 Kč/m ²	20 594,74 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,02
4. Přírodní okolí	1,03	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	0,98	11. Životní prostředí	1,03	12. Poloha k centru	0,94
13. Dopravní podmínky	0,98	14. Orientace ke světovým stranám			1,02
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	0,98
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	0,90	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	1,00	28. Technická hodnota	0,50	29. Údržba stavby	1,02
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,504

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny <i>SJP</i> porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Rodinný dům - Hlavno	4 898,31				
2. Rodinný dům Plehřimov	2 288,51	6 590,49			13 709,45
3. Častolovice	1 873,97	5 179,87			8 284,48
4. RD Mcely	4 672,56	11 116,58			13 053,01
5. RD Těchov Blansko- okres Blansko	3 300,17	9 514,53			20 594,74
SJC – minimum	1 873,97	5 179,87			8 284,48
SJC – průměr	3 407,00	8 100,00			13 910,00
SJC – maximum	4 898,31	11 116,58			20 594,74
Index oceňovaného objektu	0,563	0,563	0,563	0,563	0,563

JCO – minimum	1 055,00	2 916,00		4 664,00
JCO – průměr	1 918,00	4 560,00		7 831,00
JCO – maximum	2 758,00	6 259,00		11 595,00
Výměry oceňované stavby	1 142,00	326,00		255,00
CO – minimum	1204810	950616		1189320
CO – průměr	2190356	1486560		1996905
CO – maximum	3149636	2040434		2956725

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 950 616,- Kč

Průměrná: 1 891 274,- Kč

Maximální: 3 149 636,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 1891274 - [0,15 * (3149636 - 950616)] = 1 561 421,- \text{ Kč}$$

RD Horní Cerekev - výsledná cena = 1 561 421,- Kč

C. Rekapitulace

Věcná hodnota pozemků: 416 940,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 1 561 420,- Kč

Obvyklá cena:

1 560 000,- Kč

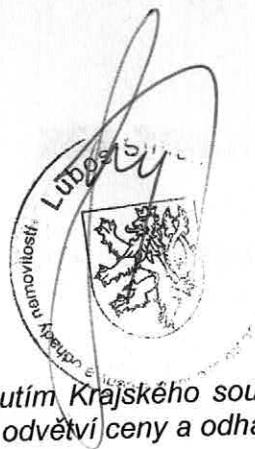
slovy: jedenmilionpětsetšedesáttisíc Kč

Použití metoda je založena v podstatě na porovnání obdobných nemovitostí které byly obchodovány v nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky z realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejširší míře je použito databáze ze systému MOISES s databází obchodovaných nemovitostí včetně kompletních údajů, Tyto podklady je možné zpětně zkontrolovat. Pro porovnávací hodnotu je použita metoda Ing. docenta Bradáče která umožňuje obsáhlé porovnání nemovitostí v širokém regionu oceňované nemovitosti a dává věrohodné výsledné hodnoty.

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.

Žebráku dne 15.4. 2015

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. 258 -3698-2015 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 258-2015