



Ocenění nemovitostí č. 257-3698-2015

- ♦ ceně obvyklé objektu bydlení č.p. 507 postaveném na pozemku st. 427/1 s příslušenstvím a pozemky p.č. st. 427/1, st. 427/4 a 427/3 jak je vedeno na LV 90 pro k.ú. a obec Kostomlaty nad Labem v okrese Nymburk



Majitel

Kincl Martin
V Zahradách 507
289 21 Kostomlaty nad Labem

Účel posudku: ocenění majetkové podstaty nemovitého majetku insolvenčnímu správci dle zák. č.182/2006 Sb., „o úpadku a způsobech řešení“, v jeho pozdějších znění a podle zákona o ocenění majetku podle zákona č.151/1997 Sb. , metodou srovnávací a ocenění obvyklou cenou.

Podle stavu ke dni 6.4.2015 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 13.4.2015

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 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 nemovitosti 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 nejspíše nejlépe 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

Analýza ocenění

Nejlépe 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.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rodinný dům
V Zahradách 507
289 21 Kostomlaty nad Labem

Region: Středočeský

Okres: Nymburk

Katastrální území: Kostomlaty nad Labem

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 6.4.2015 za přítomnosti majitele.

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

Omezující podmínky

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

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.

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:

Vlastnické právo

Kincl Martin

r.č. 680106/0563

Výčet rizik nemovitosti

- ← Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí jako rod. dům
- ← 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 dispozičně určena k bydlení
- ←

8. Dokumentace a skutečnost:

Pro ocenění nebyla předložena projektová dokumentace, 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 Kostomlaty nad Labem

Obec leží ve vzdálenosti cca 4 km západně od Nymburka na silnici III.třídy

Počet obyvatel : 1226

Infrastruktura : v obci je základní infrastruktura a občanská vybavenost

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt bydlení č.p. 507 na pozemku p.č. st. 427/1
Pozemek po.č. st. 427/1 - zastavěná plocha - 195 m² - stavba RD
Garáž na pozemku p.č. st. 427/2
Pozemek po.č. st. 427/2 - zastavěná plocha - 51 m² - garáž
Pozemek p.č. 427/3 - zahrada 531 m²

Poloha v obci

V okrajové části obce mezi souvislou zástavbou

Technický popis nemovitostí :

Hlavní oceňovaný objekt je samostatně stojící přízemní nepodsklepený rodinný dům- střecha sklonitá bez podkroví. Objekt je dokončen, je kolaudace.

V přízemí objektu je kuchyně, jídelna, příslušenství, obývací pokoj, ložnice.

Objekt má přípojku elektro, přípojku vody, plynu a odkanalizování.

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

Podlahy podlahové krytiny a dlažby. Obklady keramické v příslušenství

Vybavení bytu koupelna a samostatné WC, sporák a kuchyňská linka.

Vytápění objektu ÚT a krb.. 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

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Středočeský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 5 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 4 819,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	195,00 m ²	2,95 m
krov:	195,00 m ²	2,48 m

Obestavěný prostor:

přízemí:	(195,00)*(2,95)	=	575,25 m ³
krov:	(195)*(2,48)/2-2*15,00*2,48/2*2,55/2	=	194,37 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	769,62 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 195,00 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 390,00 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - V převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
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 - Od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 5 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 1,00 = \mathbf{1,166}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport v obci - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní zařízení v obci - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^n P_i) = 1,030$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,166 * 1,030 * 0,900 = 1,081$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 4\,819,- \text{ Kč/m}^3 * 1,081 = 5\,209,34 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 5\,209,34 \text{ Kč/m}^3 * 769,62 \text{ m}^3 = 4\,009\,212,25 \text{ Kč}$$

Rodinný dům - zjištěná cena

$$= \underline{\underline{4\,009\,212,25 \text{ Kč}}}$$

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný dům

$$= 4\,009\,210,- \text{ Kč}$$

Cena objektů činí celkem

$$\underline{\underline{4\,009\,210,- \text{ Kč}}}$$

Indexová metoda

a) Pozemky

a₁) Pozemky

Výchozí cena:

$$= 1\,050,- \text{ Kč/m}^2$$

Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura:

$$* 1,50$$

B - typ stavebního pozemku:

$$* 1,50$$

C - třída velikosti obce:

$$* 0,40$$

D - typ polohy:

$$* 0,70$$

E - územní připravenost, infrastruktura:

$$* 1,00$$

F - speciální charakteristiky:

$$* 1,00$$

$$= \underline{\underline{661,50 \text{ Kč/m}^2}}$$

Výchozí cena upravená

Jednotková cena stavebního pozemku: 661,50 Kč/m²

Oceňované stavební pozemky:

Zastavěná plocha p.č. st. 427/1

195 m²

Zastavěná plocha p.č. st. 427/4	51 m ²	
zahrada p.č. 427/3	531 m ²	
	<hr/>	
Výměra stavebních pozemků:	777 m ²	
777,00 m ² á 661,50 Kč/m ² = 513 985,50 Kč		
Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem		= 513 985,50 Kč
Pozemky - výsledná cena		= <u>513 985,50 Kč</u>

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 513 990,- Kč

Cena pozemků činí celkem 513 990,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : RD Kostomlaty nad Labem

Analýza ocenění

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ne

Pozemky celkem: 777 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 195 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 3,98

Výtah: ne

Přípojky: přípojky sítí

Technický stav objektu: výborný

Prislušenství nemovitosti: garáž

Garáž: mimo objekt

Stáří objektu: 5 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	777,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	195,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	172,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu	Hodnota
-----------	---------------------	---------

	Min	Max	koeficientu
1. Velikost obce	0,85	1,25	0,980
2. Správní funkce	0,97	1,03	0,990
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,000
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	0,990
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
6. Školství	0,94	1,06	0,990
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
8. Kultura, sport	0,94	1,06	0,940
9. Hotely ap.	0,98	1,02	0,980
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,000
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,000
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,000
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,040
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,010
15. Konfigurace terénu	0,94	1,06	1,040
16. Převládající zástavba	0,92	1,05	1,060
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,030
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	1,030
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	1,100
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	0,980
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,900
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,040
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,050
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,100
Výsledný koeficient:			1,466

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				
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.: 2	Název: Rodinný dům - Postřižín				
Adresa	nabídka z internetu, Postřižín				
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	1 rok	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	376 m ²	Zastavěná plocha	73 m ²		
Garáž	v objektu	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	2 890 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,90	Cena po úpravě	2 601 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	368,00 m ³	7 067,93 Kč/m ³	6 991,03 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,89	2. Správní funkce	0,98	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,03	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	0,98
7. Zdravotnictví	0,98	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,05	14. Orientace ke světovým stranám			0,97
15. Konfigurace terénu	0,98	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,04	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02

21. Typ stavby	1,00	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 - Is	1,011

Objekt č.: 3	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	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky sítí 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

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Rodinný dům - Hlavno	4 898,31				
2. Rodinný dům - Postřižín	6 991,03				
3. RD Mcely	4 672,56	11 116,58			13 053,01
SJC – minimum	4 672,56	11 116,58			13 053,01
SJC – průměr	5 521,00	11 117,00			13 053,00
SJC – maximum	6 991,03	11 116,58			13 053,01
Index oceňovaného objektu	1,466	1,466	1,466	1,466	1,466
JCO – minimum	6 850,00	16 297,00			19 136,00

JCO – průměr	8 094,00	16 298,00		19 136,00
JCO – maximum	10 249,00	16 297,00		19 136,00
Výměry oceňované stavby	777,00	195,00		172,00
CO – minimum	5322450	3177915		3291392
CO – průměr	6289038	3178110		3291392
CO – maximum	7963473	3177915		3291392

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 3 177 915,- Kč

Průměrná: 4 252 847,- Kč

Maximální: 7 963 473,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 4252847 - [0,15 * (7963473 - 3177915)] = 3 535 013,30 \text{ Kč}$$

RD Kostomlaty nad Labem - výsledná cena = 3 535 013,30 Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 4 009 210,- Kč

Administrativní cena celkem: 4 009 210,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků: 513 990,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 513 990,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 3 535 010,- Kč

Obvyklá cena:

3 500 000,- Kč

slovy: třímilionpětsettisíc Kč

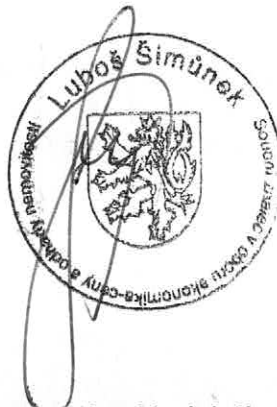
V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

Závady nemovitosti:

Bez závad

V Žebráku, 13.4.2015

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. 257 -3698-2015 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 257-2015*

V Žebráku, 13.4.2015

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

A handwritten signature of Luboš Šimůnek, written in black ink.