



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1581/2-3980-2015

VÍTA VĚC:

Podíl ½ rodinného domu

Iní údaje

Kraj Liberecký, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Vratislavice nad Nisou

nemovité věci: Zapadlá 763, 460 01 Liberec

OBJEDNAVATEL: IT Credit, s.r.o.

Adresa objednatele: Pernerova 502/50, 180 00 Praha 8

ZHOTOVITEL : Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák

IČ: 10241809

telefon: 604868833

e-mail:

simunek.simunek@seznam.c

z

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 000 000 Kč

Datum místního šetření: 8.6.2015

Stav ke dni :

8.6.2015

Za přítomnosti: bez zajištění vstupu

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 5.10.2015

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti skutečného 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, podnik⁷⁾ 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 povinná 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:
- že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
 - označení dražebníka,
 - místo, datum a čas zahájení dražby,
 - označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby vázoucích 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 prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují

všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

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

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

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

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

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

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

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

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

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 nejvěrněji 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

Nejllepší 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 dostatečně 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.

Přehled podkladů

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
 - Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem 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.

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady dodané objednatelem a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatel předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobně 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. 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.

Místopis

Rodinný dům č. 763 se nachází v ulici Zapadlá v obci Liberec – místní část a k.ú. Vratislavice nad Nisou. Rodinný dům je plně podsklepený, přízemí s obytným podkrovím a volným půdním prostorem. Dům je zděný s polovalbovou střechou krytou šindelem. V domě se nachází dvě bytové jednotky, jedna v přízemí a druhá v podkroví. Přesné stáří nebylo zjištěno, ale na základě sdělení jednoho z vlastníků jde o cca 90 let. Celkový stav domu je dobrý bez větších závad, v roce 2006 byla provedena výměna krytiny, dále v jednotlivých bytech průběžné úpravy (kuchyňská linka, částečně sociální zařízení, topení, atd.)

objekt je napojen na veškeré obecní sítě. Vytápění je rozděleno – v každém bytě vlastní plynový kotel.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/>	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	/ <input type="checkbox"/> plyn				
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):
Poloha v obci:

MHD
 dálnice/silnice I. tř
okrajová část - zástavba RD

železnice

autobus
 silnice II.,III.tř

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Město Liberec je významným (krajským) městem regionu, má veškerou občanskou vybavenost (školy i vysoké, divadlo, kina, bazén, apod.), takže umožňuje plné vyžití, ale nabízí i dostatek pracovních příležitostí. Oceňovaná nemovitost leží jihovýchodně od centra Liberce v místní části a k.ú. Vratislavice nad Nisou, v zástavbě rodinných domků s dobrou dostupností jak vlastní dopravou tak i MHD (tramvaj cca 500 m). Centrum města je vzdáleno cca 4,5 km. Jde o klidnou lokalitu.

Silné stránky

Poloha v regionu

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|---|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Rodinný dům

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemky

2. Porovnávací ocenění

- 2.1 Rodinný dům

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sqrt[5]{\prod_{i=1}^5 P_i}) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sqrt[11]{\prod_{i=2}^{11} P_i}) = 0,990$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,990$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Vratislavice nad Nisou:

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Liberec
Stáří stavby: 80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24): 3 030,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

suterén:	=	100,00 m ²
:	=	143,00 m ²
krov:	=	143,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	100,00 m ²	2,45 m
:	143,00 m ²	3,55 m
krov:	143,00 m ²	3,72 m

Obestavěný prostor

suterén:	(100)*(2,45)	=	245,00 m ³
:	(143)*(3,55)	=	507,65 m ³
krov:	(143)*(3,72)/2	=	265,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 018,63 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	143,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	386,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,70

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	III	0,02
5. Napojení na síť (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 - 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 - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = 0,600$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = 0,551$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,030,- \text{ Kč/m}^3 * 0,551 = 1\,669,53 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,018,63 \text{ m}^3 * 1\,669,53 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,990 = 1\,683\,627,01 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 683 627,01 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

Indexová metoda

Výchozí cena [Kč/m²] = 2 200,00

Korekce výchozí ceny

A – územní struktura: okrajové polohy obce	*	0,60
B – typ stavebního pozemku: stavebně připravený	*	1,50
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel:	*	1,00
D – obchodní resp. průmyslová poloha: průmyslová oblast	*	0,50
E – územní připravenost, infrastruktura: střední	*	0,75
F – speciální charakteristiky volitelné: nejsou	*	1,00

Výchozí cena upravená [Kč/m²] = 742,50

Jednotková cena stavebních pozemků [Kč/m²] = 742,50

Oceňované stavební pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	382	379
zahrada	383	812
Výměra stavebních pozemků		1 191 m²

Cena stavebních pozemků [Kč]
 $1\,191\text{ m}^2 * 742,50\text{ Kč/m}^2 = 884\,317,50$

Výsledná cena = 884 317,50 Kč

3. Porovnávací ocenění

3.1 Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	371,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 019,00 m ³
Zastavěná plocha:	143,00 m ²
Plocha pozemku:	1 191,00 m ²

Popis oceňované nemovité věci

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům Liberec

Prodej rodinného domu 198 m² Liberec - Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, okres Liberec

Prodej slunného rodinného domu 4+1 ve výborné lokalitě Vratislavice Nová ruda. Dům je v klidné části, ale zároveň s výbornou dostupností na MHD a všechny služby. V suterénu domu je dílna, sklep, starší sauna. V přízemí kuchyně, koupelna, obývací pokoj a jídelna. V prvním patře tři pokoje a koupelna. Půda poskytuje prostor na vestavbu. U domu je dále garáž, chata a kůlny. Dům je v původním stavu.

- ◆ Celková cena: 2 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- ◆ Aktualizace: 12.06.2015
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Dobrý
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 3 včetně 1 podzemního
- ◆ Plocha zastavěná: 85 m²
- ◆ Užitná plocha: 198 m²
- ◆ Plocha podlahová: 137 m²

- ◆ Plocha pozemku: 909 m²
- ◆ Plocha zahrady: 777 m²
- ◆ Sklep: 61 m²
- ◆ Parkování: 3
- ◆ Voda: Dálkový vodovod
- ◆ Topení: Lokální tuhá paliva
- ◆ Odpad: Septik
- ◆ Telekomunikace: Telefon
- ◆ Elektřina: 120V, 230V, 400V
- ◆ Doprava: MHD

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



		Celkový koef. K _C 0,85	Upravená j. cena Kč/m ³ 2 703
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
912,00 m ³	909 m ²	2 900 000 Kč	3 180 Kč/m ³

Název: Rodinný dům Máchvova

Prodej rodinného domu 200 m2 Tulipánová, Liberec - Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou

Prodej rodinného domu ve Vratislavicích nad Nisou u Liberce, okr. Liberec Jedná se o rodinný dům o dispozici 5+2 ve vyhledávané lokalitě Vratislavic nad Nisou. K nemovitosti náleží udržovaná zahrada s jezírky. Možnost parkování na pozemku. Původní stavba z roku 1930 prošla několika vlnami rekonstrukcí a modernizace interiéru a exteriéru. Aktuální stav je dobrý - nutno dokončit zateplení a provést běžnou údržbu. Vytápění nemovitosti je řešeno centrálním plynovým kotlem (stáří 2,5 roku) s ústředním rozvodem. Dům je napojen na městský vodovod a kanalizaci - možnost využívání vlastní studny na pozemku. Velice útulné bydlení pro rodinu v blízkosti hřišť, zeleně, přírody a Liberce. MHD před domem.

- ◆ Celková cena: 2 390 000 Kč za nemovitost
- ◆ Poznámka k ceně: včetně provize a právního servisu
- ◆ ID zakázky: 3181
- ◆ Aktualizace: 10.06.2015
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Dobrý
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 4 včetně 1 podzemního
- ◆ Počet bytů: 2

- ◆ Plocha zastavěná: 120 m²
- ◆ Užitná plocha: 200 m²
- ◆ Plocha pozemku: 718 m²
- ◆ Plocha zahrady: 444 m²
- ◆ Sklep: 60 m²
- ◆ Parkování: 2
- ◆ Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- ◆ Topení: Lokální plynové, Ústřední plynové
- ◆ Plyn: Plynovod
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace
- ◆ Telekomunikace: Telefon, Internet, Satelit
- ◆ Elektřina: 230V, 400V
- ◆ Doprava: Vlák, Dálnice, MHD, Autobus

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/m³
1,03	2 245

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
1 095,00 m ³	718 m ²	2 390 000 Kč	2 183 Kč/m ³

Název: Objekt bydlení Brno venkov

Prodej rodinného domu 249 m² Dr. Milady Horákové, Liberec - Liberec IV-Perštýn

Prostorný RD se dvěma byty 3+1 a garáží na vlastním pozemku 793 m², Liberec Samostatně stojící, částečně podsklepený RD v Liberci, při ul. Dr. Milady Horákové. V domě jsou dva samostatné byty 3+1 s příslušenstvím, užitná plocha domu cca 249 m². Přístavba prostorné garáže s dílnou je ze dvou stran zateplena. Pozemek celkem cca 793 m². nezastavěná část cca 362 m² využívaná jako zahrada s ovocnými a okrasnými stromy. Okna dřevěná kastlová, podlahy PVC, dlažba, prkenné. Movité věci tvořící vybavení domu nejsou předmětem prodeje.

Dispozice:

1.PP (cca 17,93 m²) – dva sklepy, schodiště.

1.NP (cca 116 m²) – byt 3+1 - vstupní chodba se schodištěm, předsíň, koupelna vybavena vanou a umyvadlem, WC, spíž, kuchyň, 3 pokoje, zádveří.

Podkroví (cca 95m²) - byt 3+1 - chodba se schodištěm, koupelna vybavena vanou a umyvadlem, tři pokoje, kuchyň, spíž, komora.

1.NP přístavba - garáž, dílna (cca 37m²). Mezipatro - WC

IS: voda, plyn, kanalizace do řadu. Vytápění je ústřední z plynového kotle společného pro celý dům.

Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Přístup k nemovitosti je po veřejné zpevněné komunikaci.

Cena dle znaleckého posudku 2,700.000 Kč.

Prohlídky: možné po předchozí telefonické dohodě na adrese Dr. Milady Horákové 37. Liberec.
GPS 50°45'36.042"N, 15°3'23.676"E

Jedná se o prodej z majetkové podstaty dlužníka v insolvenčním řízení. Informace ke způsobu prodeje u prodávajícího. Kupující hradí daň z nabytí nemovitých věcí (4% z kupní ceny, znalecký posudek se nevyžaduje). Kupující hradí poplatky spojené s řízením o vkladu a výmazu na katastru nemovitostí (kolkové známky v hodnotě 2.000 Kč).

- ◆ Celková cena: 2 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
- ◆ Poznámka k ceně: vyvolávací cena, včetně provize, včetně právního servisu
- ◆ ID zakázky: 48259
- ◆ Aktualizace: 01.06.2015
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Dobrý
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 2 včetně 1 podzemního
- ◆ Užitná plocha: 249 m²
- ◆ Plocha pozemku: 793 m²
- ◆ Sklep:
- ◆ Garáž:
- ◆ Voda: Dálkový vodovod
- ◆ Topení: Ústřední plynové
- ◆ Plyn: Plynovod
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace
- ◆ Elektřina: 230V
- ◆ Doprava: Silnice
- ◆ Komunikace: Asfaltová

Lokalita:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/m³
0,71	2 221

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
705,25 m ³	793 m ²	2 200 000 Kč	3 119 Kč/m ³

Výpočet porovnávací hodnoty na základě obestavěného prostoru

Minimální jednotková porovnávací cena	2 221 Kč/m ³
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 390 Kč/m ³

Maximální jednotková porovnávací cena	2 703 Kč/m ³
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	2 390 Kč/m³
Celkový obestavěný prostor oceňované nemovité věci	1 019,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	2 435 410 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb	
1.1 Rodinný dům	1 683 627,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků	
1.1 Pozemky	884 318,00 Kč
2. Porovnávací ocenění	
2.1 Rodinný dům	2 435 410,00 Kč

Porovnávací hodnota	2 435 410 Kč
Výnosová hodnota	Nepoužita Kč
Věcná hodnota	884 317 Kč
Hodnota pozemku	884 317 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	1 683 627 Kč

Obvyklá cena
1 000 000 Kč
slovy: Jedenmilion Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

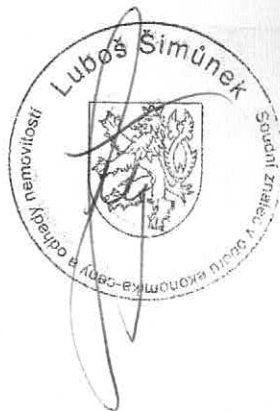
Závěr

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. Předmětem ocenění je podíl 1/2 nemovité věci. Objekt obsahuje dvě samostatné bytové jednotky a je jej možno používat jako podílový vlastník s minimálním omezením je snížen koeficient prodejnosti na hodnotu 0,85

Závady nemovitosti:
Bez zjištěných závad

V Žebráku 5.10.2015

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák
telefon: 604868833
e-mail: simunek.simunek@seznam.cz



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. 1581-3980-2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1578-2015.

