



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 105-3779-2013

NEMOVITOST: rodinný dům, rodinný dům

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Horní Bříza, k.ú. Horní Bříza

Adresa nemovitosti: Horní Bříza 533, 330 12 Horní Bříza

Majitel:

Adresa majitele:

ZHOTOVITEL : Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák

IČ: telefon: 604868833

e-mail:
simunek.simunek@seznam.c
z

DIČ: fax:

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



OBVYKLÁ CENA

3 000 000 Kč

Datum místního šetření: 28.3.2013

Stav ke dni :

28.3.2013

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 31.3.2013

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Znalecký úkol:

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného nedobrovolnou 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 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 opotřebením, 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 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 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.

Přehled podkladů:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitosti
- Kopie katastrální mapy
- Původní odhad ceny nemovitosti

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 a poskytnuté informace a nenesе právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatel předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.

Místopis

Obec Horní Bříza

Obec leží severně ve vzdálenosti cca 15 km od města Plzeň u komunikace Plzeň - Kralovice

Počet obyvatel : 4481

Infrastruktura : v obci je kompletní občanská vybavenost a infrastruktura

Celkový popis:

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt bydlení č.p. 533 na pozemku p.č. st. 980

Další objekt : není

Pozemek p.č. st. 980 - zastavěná plocha - 144 m²

Pozemek p.č 1761/47 - zahrada o výměře 544m²

Pozemek p.č 1761/141 - zahrada o výměře 74m²

Poloha v obci

V okrajové části mimo souvislou zástavbu v blízkosti továrního komplexu a hlavní komunikace a železniční stanice a trati.

Technický popis nemovitosti :

Hlavní objekt je samostatně stojící částečně podsklepený dům, střecha sedlová s podkrovím. V objektu je byt 5+1 s příslušenstvím s podlahovou plochou 288m².

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

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

Podlahy koberce a dlažby. Obklady keramické v příslušenství

Vybavení bytu 2*vana, SK a samostatné 3*WC, sporák a kuchyňská linka.

Vytápění objektu ústřední s kotlem plynovým. Výroba a rozvody teplé vody z boileru.

Stav objektu s dobrou údržbou. Životní prostředí blízkost železnice, hlavní komunikace a továrny.

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

Závady: bez

Klady nemovitosti : stav a stáří objektu

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovitosti:	
<input type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)	
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

OCENĚNÍ

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 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 § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	2 001 – 10 000
Stáří stavby:	32 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 848,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

krov: = 130,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
krov:	130,00 m ²	8,05 m

Obestavěný prostor:

krov: (130,00)*(8,05) = 1 046,50 m³
Obestavěný prostor - celkem: = 1 046,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 130,00 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 130,00 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota I	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - 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 32 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,80 = \mathbf{0,907}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, (např. sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zeměděl. výroby)	I	-0,07
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - omezená dostupnost zdravotnické péče	II	0,00
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{\infty} P_i) = 0,980$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,907 * 0,980 * 0,900 = 0,800$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,848,- \text{ Kč/m}^3 * 0,800 = 3\,078,40 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 3\,078,40 \text{ Kč/m}^3 * 1\,046,50 \text{ m}^3 = 3\,221\,545,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 3\,221\,545,60 \text{ Kč}$$

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

3 221 545,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

3 221 545,60 Kč

Celkem

3 221 545,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

3 221 545,60 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou:

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	10 %
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,4290
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	59,76	1,00	2,1460	1,4290	10,00	201,59
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	59,76	0,40	2,1460	1,4290	10,00	80,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha	st,980	144,00	201,59	29 028,96
§ 28 odstavec 5	zahrada	1761/47	544,00	80,64	43 868,16
§ 28 odstavec 5	zahrada	1761/141	74,00	80,64	5 967,36
Stavební pozemky - celkem					78 864,48

Pozemky - zjištěná cena = 78 864,48 Kč

3. Porovnávací ocenění

3.1 Rodinný dům

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 pomoci věcné hodnoty definici zadání.

Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos.

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 762 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 144 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 5,29

Výtah: ne

Přípojky: včetně plynu

Technický stav objektu: dobrý

Příslušenství nemovitosti: přípojky, venkovní úpravy

Garáž: v objektu

Stáří objektu: 32 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 047,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	390,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	288,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,000
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,000
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,000
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	0,960
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	1,010

9. Hotely ap.	0,98	1,02	0,990
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,020
11. Životní prostředí	0,94	1,06	0,940
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,980
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,040
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,030
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,060
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	1,030
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	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	0,950
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,800
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,000
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,950
31. Názor odhadce	0,90	1,10	0,950
Výsledný koeficient:			0,805

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: RD Blížejev				
Adresa	Blížejev, Blížejev				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	100 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	3909 m ²	Zastavěná plocha	120 m ²		
Garáž	není	Výtah	ano	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	mimo plynu				
Příslušenství	vedlejší stavby				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	790 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,85	Cena po úpravě	671 500,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	450,00 m ³	1 492,22 Kč/m ³	5 783,81 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	115,00 m ²	5 839,13 Kč/m ²	22 632,29 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:	80,00 m ²	8 393,75 Kč/m ²	32 533,91 Kč/m ²		

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	0,94	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	0,99	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,04	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	0,98
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,50	29. Údržba stavby	0,85
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	0,90	Součin dílčích koeficientů - Is	0,258

Objekt č.: 2	Název: RD Habartice
Adresa	Habartice, Habartice

Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	85 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	672 m ²	Zastavěná plocha	120 m ²		
Garáž	není	Výtah	ano	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	mimo plynu				
Příslušenství	bez				

Požadovaná nebo kupní cena

Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	1 200 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,85	Cena po úpravě	1 020 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	915,00 m ³	1 114,75 Kč/m ³	1 072,91 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	120,00 m ²	8 500,- Kč/m ²	8 180,94 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:	95,00 m ²	10 736,84 Kč/m ²	10 333,82 Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	1,10	2. Správní funkce	1,02	3. Poptávka nemovitostí	1,02
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	1,06	6. Školství	1,04
7. Zdravotnictví	1,06	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,02	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,02	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,01
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,70	29. Údržba stavby	0,90
30. Pozemky k objektu celkem	0,92	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,039

Objekt č.: 3	Název: Ves Touškov RD
Adresa	nabídka, Ves Touškov

Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	90 roků	Stav objektu	špatný		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		

Výměra pozemku	1601 m ²	Zastavěná plocha	869 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. voda, kanalizace				
Příslušenství	stodola, kolny				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	720 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,95	Cena po úpravě	684 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	872,00 m ³	784,40 Kč/m ³	1 103,24 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	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	0,99
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,97	11. Životní prostředí	1,04	12. Poloha k centru	1,04
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,04
18. Obyvatelstvo v okolí	1,02	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	0,96	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,04
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,60	29. Údržba stavby	0,85
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,711

Objekt č.: 4	Název: Rodinný dům				
Adresa	Petrohrad, Petrohrad				
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	72 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0		
Výměra pozemku	780 m ²	Zastavěná plocha	200 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. vodovod, jímka				
Příslušenství	garáž, stodola				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	1 100 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,90	Cena po úpravě	990 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	517,00 m ³	1 914,89 Kč/m ³	2 090,50 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	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	0,95

4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,01
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,02
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,80	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,916

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. RD Blížejov	5 783,81	22 632,29			32 533,91
2. RD Habartice	1 072,91	8 180,94			10 333,82
3. Ves Touškov RD	1 103,24				
4. Rodinný dům	2 090,50				
SJC – minimum	1 072,91	8 180,94			10 333,82
SJC – průměr	2 513,00	15 407,00			21 434,00
SJC – maximum	5 783,81	22 632,29			32 533,91
Index oceňovaného objektu	0,805	0,805	0,805	0,805	0,805
JCO – minimum	864,00	6 586,00			8 319,00
JCO – průměr	2 023,00	12 403,00			17 254,00
JCO – maximum	4 656,00	18 219,00			26 190,00
Výměry oceňované stavby	1 047,00	390,00			288,00
CO – minimum	904608	2568540			2395872
CO – průměr	2118081	4837170			4969152
CO – maximum	4874832	7105410			7542720

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 904 608,- Kč
Průměrná: 3 974 801,- Kč
Maximální: 7 542 720,- Kč

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

$$= 3974801 - [0,15 * (7542720 - 904608)] = 2 979 084,20 \text{ Kč}$$

RD Horní Bříza - výsledná cena = 2 979 084,20 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům 3 221 546,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku:

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky 78 865,00 Kč

2. Výnosové ocenění

2.1 Nepoužita

3. Porovnávací ocenění

3.1 2 979 084 Kč

	Současný stav
Porovnávací hodnota	2 979 084 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	78 864 Kč
Hodnota pozemku	78 864 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	3 221 546 Kč
Obvyklá cena	3 000 000 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

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 31.3.2013

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. 105-3779-2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 105-2013.