



Ocenění nemovitostí č. 88-3772-2013

- ♦ ceně obvyklé podílu ½ objektu bydlení č.p. 40 postaveném na pozemku st. 149 s příslušenstvím a pozemky p.č. st. 149 a 710/8 jak je vedeno na LV 111 pro k.ú. Brozany nad Labem a obec Staré Hradiště v okrese Pardubice



Objednatel posudku:

REXIM REALITY s.r.o.
Murmanská 1475/4
Praha 10

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé pro dobrovolnou dražbu

Podle stavu ke dni 8.5.2013 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

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

V Žebráku, 9.5.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného dobrovolnou 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 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 prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená 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 nejuvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti

Rozsah ocenění

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

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

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

- Historie a podstata nemovitosti
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku
- Vlastnictví jednotlivých částí majetku
- Ostatní zjištěné vlivy

Analýza ocenění

Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.

Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.

Naopak nájemní vztah k nemovitosti je závadou bránící řádnému zobchodování nemovitosti, řádově snižuje cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.

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

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rodinný dům
Brozany 40
533 52 Staré Hradiště

Region: Pardubický
Okres: Pardubice
Katastrální území: Staré Hradiště

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 8.5.2013 za přítomnosti osobně.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- původní ocenění č. 30/4/2009

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti
- Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebním v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.
- 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 objednatelům 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.

Skutečnosti zjištěné znalce z předložených podkladů k nemovitosti
Informace zástupce majitele ohledně stáří nemovitosti a provedených rekonstrukcí a úpravách.
Informace zástupce majitele o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.
Informace zástupce majitele o vedení přípojek a sítí a zakrytých konstrukcí objektu
Informace zástupce majitele o právech omezujících právo vlastnické, zvláště o věcných břemenech a zástavách.

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 - 2010
- nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996
- byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997
- metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007
- vyhláška č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky 453/2008 SB. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VII.vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004
- JUDr. Fiala, Doc. Bradáč – Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, IV.vydání, Linde Praha a.s., 1996
- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z,III. vydání, Linde Praha a.s., 2001
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2008,2009, 2010, 2011 a 2012

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

Volf Petr - r.č. 740612/3329 - 1/2

Volfová Martina - r.č. 745612/3323 - 1/2

Výčet rizik nemovitosti

- ← Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- ← Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- ← Na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena
- ← ← Stavba je dispozice určena k bydlení
- ← Nemovitost je v užívání
- ← Stavba je dokončena

8. Dokumentace a skutečnost:

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

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 Staré Hradiště

Obec leží ve vzdálenosti 2 km od severovýchodně od Pardubic na silnici III.třídy

Počet obyvatel : 1545

Infrastruktura : v obci není kompletní infrastruktura a občanská vybavenost

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt bydlení č.p. 40 na pozemku p.č. st. 149

Pozemek po.č. st. 149 - zastavěná plocha - 244

Pozemek p.č. 710/8 - zahrada o výměře 570m²

Poloha v obci

Na okraji obce.

Technický popis nemovitostí :

Hlavní objekt je samostatně stojící přízemní podsklepený rodinný dům, střecha sedlová včetně podkroví.

Objekt z roku 1964 v původním stavu, obsahuje dvě bytové jednotky částečně propojené.. V přízemí objektu je kuchyně, WC, koupelna, chodby, zádveří, 2 ložnice, obývací pokoj. V podkroví kuchyně, dva pokoje, ec a chodba.

Objekt má přípojku elektro, přípojku vody a vlastní studnu, 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 ústřední teplovodní na plyn. Výroba a rozvody teplé vody v boileru.

Stav objektu s průměrnou údržbou. Životní prostředí bez závad.

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.

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena

a) Porovnávací hodnota

a1) Rodinný dům - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Pardubický kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 49 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 062,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

suterén:	10,00*10,00+5,00*6,40	=	132,00 m ²
přízemí:	10,00*10,00+5,00*3,60	=	118,00 m ²
krov:	10,00*10,00	=	100,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	132,00 m ²	2,25 m
přízemí:	118,00 m ²	3,05 m
krov:	100,00 m ²	4,85 m

Obestavěný prostor:

suterén:	(10,00*10,00+5,00*6,40)*(2,25)	=	297,00 m ³
přízemí:	(10,00*10,00+5,00*3,60)*(3,05)	=	359,90 m ³
krov:	(10,00*10,00)*(4,85)/2+2*7,20*1,42*1,20	=	267,04 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	923,94 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 118,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 350,00 m ²

Podlažnost $ZP / ZP1 = 2,97$

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 tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na 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 - Standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 49 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,80 = 0,741$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	I	-0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00

5. Školství a sport v obci - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení v obci - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - dobré dopravní spojení (v dosahu příměstských linek vel. měst)	III	0,04
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

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = 1,000$$

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 - negativní - spoluvlastnictví	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = 0,850$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,741 * 1,000 * 0,850 = 0,630$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,062,- \text{ Kč/m}^3 * 0,630 = 1\,929,06 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,929,06 \text{ Kč/m}^3 * 923,94 \text{ m}^3 = 1\,782\,335,70 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům - zjištěná cena} = \underline{\underline{1\,782\,335,70 \text{ Kč}}}$$

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

$$\text{a) Rodinný dům} = 1\,782\,340,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena objektů činí celkem} \underline{\underline{1\,782\,340,- \text{ Kč}}}$$

Indexová metoda

a) Pozemky

a) Pozemky

$$\text{Výchozí cena:} = 2\,500,- \text{ Kč/m}^2$$

Korekce výchozí ceny:

$$\text{A - územní struktura:} * 0,80$$

$$\text{B - typ stavebního pozemku:} * 1,50$$

$$\text{C - třída velikosti obce:} * 0,40$$

$$\text{D - typ polohy:} * 0,70$$

E - územní připravenost, infrastruktura:	*	1,00
F - speciální charakteristiky:	*	1,00

Výchozí cena upravená
Jednotková cena stavebního pozemku: 840,- Kč/m² = 840,- Kč/m²

Oceňované stavební pozemky:

Zastavěná plocha p.č. st. 149	244 m ²
zahrada p.č. 710/8	570 m ²

Výměra stavebních pozemků: 814 m²

814,00 m² á 840,- Kč/m² = 683 760,- Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = **683 760,- Kč**

Pozemky - výsledná cena = **683 760,- Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = **683 760,- Kč**

Cena pozemků činí celkem **683 760,- Kč**

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : RD Staré Hradiště u Pardubic

Analýza ocenění

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

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 814 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 244 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 3,34

Výtah: ne

Přípojky: přípojky sítí včetně plynu

Technický stav objektu: špatný

Příslušenství nemovitosti: studna

Garáž: v objektu

Stáří objektu: 49 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	924,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	350,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	225,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	0,850
2. Správní funkce	0,97	1,03	0,970
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	0,980
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,000
5. Obchod a služby	0,94	1,06	0,990
6. Školství	0,94	1,06	0,990
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,000
9. Hotely ap.	0,98	1,02	0,990
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	0,980
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,030
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,980
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,030
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,010
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,040
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	1,000
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,000
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	0,980
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,650
29. Údržba stavby	0,85	1,10	0,850
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,900
31. Názor odhadce	0,90	1,10	0,900
Výsledný koeficient:			0,434

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	Přepočtené jedn.		

		(JCS _i)	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
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
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 <i>SJP</i> 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	0,434	0,434	0,434	0,434	0,434
JCO – minimum	2 028,00	4 825,00			5 665,00
JCO – průměr	2 396,00	4 825,00			5 665,00
JCO – maximum	3 034,00	4 825,00			5 665,00
Výměry oceňované stavby	924,00	350,00			225,00
CO – minimum	1873872	1688750			1274625
CO – průměr	2213904	1688750			1274625
CO – maximum	2803416	1688750			1274625

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 1 274 625,- Kč
 Průměrná: 1 725 760,- Kč
 Maximální: 2 803 416,- Kč

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

$$= 1725760 - [0,15 * (2803416 - 1274625)] = 1 496 441,35 \text{ Kč}$$

RD Staré Hradiště u Pardubic - výsledná cena = 1 496 441,35 Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 1 782 340,- Kč
Administrativní cena celkem: 1 782 340,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků: 683 760,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem: 683 760,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 1 496 440,- Kč

Obvyklá cena podílu 1/2:

750 000,- Kč

slovy: sedmsetpadesáttisíc 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 stále a trvalé.

Závady nemovitosti:

Starší stavba bez řádné údržby

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. 88 -3772-2013 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 88-2013

V Žebráku, 9.5.2013

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák