



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 93-3772-2013

**NEMOVITOST:** O ceně obvyklé objektu bydlení č.p. 123 postaveném na pozemku st. 245 s příslušenstvím a pozemky p.č. st. 245 jak je vedeno na LV 311 pro k.ú. Hrdlořezy u Mladé Boleslavy a obec Hrdlořezy v okrese Mladá Boleslav, **rodinný dům**

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Hrdlořezy, k.ú. Hrdlořezy u Mladé Boleslavi

Adresa nemovitosti: Hrdlořezy 123, Hrdlořezy

**OBJEDNATEL:** REXIM REALITY s.r.o.

Adresa objednatele: Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

**ZHOTOVITEL:** Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák

IČ:

telefon: 604868833

e-mail:

simunek.simunek@seznam.c

z

DIČ:

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení ceny obvyklé podle zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. ke dni pohledky- ocenění stávajícího stavu v rozsahu dle objednávky zadavatele (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**1 200 000 Kč**

Datum místního šetření: 1.7.2013

Stav ke dni:

1.7.2013

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 5.7.2013

Luboš Šimůnek

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

**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 předpisy<sup>1)</sup>. 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 cen<sup>2)</sup> 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 oblíby. 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 oblíbou 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.

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 sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

### **METODA POROVNÁVACÍ :**

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Věřitelnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

## **APLIKACE METOD :**

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

***Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejspíše zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti***

## **Rozsah ocenění**

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

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti

Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti

Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí

Ekologické zatížení nemovitosti

Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku

Vlastnictví jednotlivých částí majetku

Ostatní zjištěné vlivy

## **Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: rodinný dům  
hrdlořezy 123  
Hrdlořezy

Region: Středočeský

Okres: Mladá Boleslav

Katastrální území: Hrdlořezy u Mladé Boleslavi

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 1.7.2013 za přítomnosti osobně.

## **4. Podklady pro vypracování odhadu:**

### **Podklady dodané objednatelem**

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

### **Podklady zajištěné zhotovitelem**

- Prohlídka a zaměření nemovitosti a informace majitele nemovitosti
- Fotodokumentace

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 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.*

### **5. Použitá literatura:**

Úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003  
Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 1995  
Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha , a.s. - 1996  
Věcná břemena - Linde Praha a.s. - 2001  
Byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997  
Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM  
Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

### **6. Vyjádření realitních kanceláří:**

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.  
Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

### **7. Další údaje:**

#### **Výčet rizik nemovitosti**

- ← Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- ← Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- ← Na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena a jiná omezení
- ← Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- ← Stavba je dispozice určena k bydlení
- ← 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 Hrdlčezky**

Obec leží ve vzdálenosti 3 km severovýchodně od města Mladá Boleslav na silnici III.třídy

Počet obyvatel : 752

Infrastruktura : v obci není základní infrastruktura a občanská vybavenost

### **Soubor oceňovaných nemovitostí :**

Objekt bydlení č.p. 123 na pozemku p.č. st. 245

Pozemek p.č. st. 245 - zastavěná plocha - 329

Pozemek p.č. 93/2 - zahrada o výměře 385m<sup>2</sup>

Vedlejší stavba není zapsána na LV

### **Poloha v obci**

V blízkosti centra.

### **Technický popis nemovitostí :**

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

Objekt z původní zástavby z let 1920 - 1940.

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

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

Stav objektu s dobrou údržbou. Životní prostředí bez závad.

Objekt je určen 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

### Rodinný dům -

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům  
 Poloha objektu: Středočeský kraj - do 2 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 83 roků  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 4 819,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí: 14,50\*7,80 = 113,10 m<sup>2</sup>  
 krov: = 113,10 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	113,10 m <sup>2</sup>	3,20 m
krov:	113,10 m <sup>2</sup>	4,00 m

#### Obestavěný prostor:

přízemí: (14,50\*7,80)\*(3,20) = 361,92 m<sup>3</sup>  
 krov: (113,10)\*(4,00) = 452,40 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor – celkem: = 814,32 m<sup>3</sup>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 113,10 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 226,20 m<sup>2</sup>

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,00

#### Výpočet indexu cenového porovnání:

#### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
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 - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Standardní příslušenství -	III	0,05

vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
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 83 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,525}$$

**Index polohy:**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - centrální území obce	III	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 - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
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

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

**Index trhu s nemovitostmi:**

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,525 * 0,990 * 0,900 = \mathbf{0,468}$$

**Ocenění:**

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 4\,819,- \text{ Kč/m}^3 * 0,468 = 2\,255,29 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 2\,255,29 \text{ Kč/m}^3 * 814,32 \text{ m}^3 = 1\,836\,527,75 \text{ Kč}$$

**Rodinný dům - zjištěná cena** = 1 836 527,75 Kč

**Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení**

a) Rodinný dům = 1 836 530,- Kč

**Cena objektů činí celkem** = 1 836 530,- Kč



## Indexová metoda

### a) Pozemky

#### a<sub>1</sub>) Pozemky

Výchozí cena: = 1 500,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura: \* 1,10

B - typ stavebního pozemku: \* 1,50

C - třída velikosti obce: \* 0,40

D - typ polohy: \* 0,70

E - územní připravenost, infrastruktura: \* 1,00

F - speciální charakteristiky: \* 1,00

Výchozí cena upravená = 693,- Kč/m<sup>2</sup>

Jednotková cena stavebního pozemku: 693,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Oceňované stavební pozemky:

Zastavěná plocha p.č. st. 245 329 m<sup>2</sup>

zahrada p.č. 93/2 385 m<sup>2</sup>

Výměra stavebních pozemků: 714 m<sup>2</sup>

714,00 m<sup>2</sup> á 693,- Kč/m<sup>2</sup> = 494 802,- Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = 494 802,- Kč

Pozemky - výsledná cena = 494 802,- Kč

### Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 494 800,- Kč

Cena pozemků činí celkem 494 800,- Kč

## Porovnávací metoda

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 zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem a znehodnocení, *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 a nebude použita. Její hlavní význam je při použití výnosové hodnoty nemovitosti kde je podkladem nákladové stránky v ocenění, zde se používá vždy. A potom při ocenění nemovitostí kde není dostatek podkladů pro použití metody porovnávací tam kde realitní trh nefunguje. V jednotlivých ocenění bude použita u komerčních výnosových ocenění a a ocenění nájemních domů.

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 tržného 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.

## Popis oceňované stavby

Název : Rodinný dům Hrdlořezy u Mladé Boleslavy

### Analýza ocenění

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ne

Pozemky celkem: 714 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha hlavního objektu: 329 m<sup>2</sup>

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 2,17

Výtah: ne

Přípojky: přípojky sítí včetně plynu

Technický stav objektu: dobrý

Příslušenství nemovitosti: vedlejší stavby

Garáž: není

Stáří objektu: 83 roků

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	814,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	113,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	85,00 m <sup>2</sup>

### Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	0,900
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	1,020
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	1,000
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,000
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,000

11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,030
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,990
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,020
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,010
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,010
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,020
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	0,990
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	0,940
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	0,900
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	0,980
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,700
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,000
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,100
31. Názor odhadce	0,90	1,10	0,900
<b>Výsledný koeficient:</b>			0,629

### Přehled porovnatelných nemovitostí

<b>Objekt č.: 1</b>	<b>Název: RD Borovnice mab</b>				
Adresa	nabídka, Borovnice				
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	72 roků		Stav objektu	velmi dobrý	
Počet nadz. podlaží	1		Počet podzemních podlaží	1	
Výměra pozemku	1024 m <sup>2</sup>		Zastavěná plocha	78 m <sup>2</sup>	
Garáž	mimo objekt		Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	sítě				
Příslušenství	dílna, stodola				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	1 500 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,90	Cena po úpravě	1 350 000,- Kč
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:	649,00 m <sup>3</sup>		2 080,12 Kč/m <sup>3</sup>	2 023,47 Kč/m <sup>3</sup>	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94

7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,99	11. Životní prostředí	1,04	12. Poloha k centru	1,06
13. Dopravní podmínky	1,01	14. Orientace ke světovým stranám			1,01
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,95
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	0,98	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,05
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celkem	1,10	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,028

<b>Objekt č.: 2</b>		<b>Název: Čustá u Horel RD nabídka</b>			
Adresa		nabídka, Čistá			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	2512 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	100 m <sup>2</sup>		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	sítě				
Příslušenství	dílna, stodola				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	1 900 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,85	Cena po úpravě	1 615 000,- Kč
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	715,00 m <sup>3</sup>	2 258,74 Kč/m <sup>3</sup>	2 855,55 Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,01
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,95	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	0,97	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,99	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	0,98	14. Orientace ke světovým stranám			0,98
15. Konfigurace terénu	0,98	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,95
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,05
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,78	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,791

<b>Objekt č.: 3</b>		<b>Název: Kladruby nad Labem RD Pardubicko</b>			
Adresa		nabídka, Kladruby nad Labem			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	7 580 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	1515 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	530 m <sup>2</sup>		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne

Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky				
Příslušenství	kolny, stodola				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	1 490 000,- Kč				
Koef. úpravy ceny	0,85				
Cena po úpravě	1 266 500,- Kč				
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	568,00 m <sup>3</sup>	2 229,75 Kč/m <sup>3</sup>	3 710,07 Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
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	1,00	6. Školství	0,95
7. Zdravotnictví	0,97	8. Kultura a sport	0,96	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	1,02	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,01	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	0,97	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,05
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,75	29. Údržba stavby	1,02
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,601

<b>Objekt č.: 4</b>	<b>Název: Velká Hled'sebe MOISE</b>				
Adresa	Velká Hled'sebe, Velká Hled'sebe				
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	75 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	455 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	115 m <sup>2</sup>		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. voda, kanalizace, jímka				
Příslušenství	kolna				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 000 000,- Kč
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )		
Obestavěný prostor:	612,00 m <sup>3</sup>	1 633,99 Kč/m <sup>3</sup>	1 924,60 Kč/m <sup>3</sup>		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00
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.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	0,99
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,03	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,95
21. Typ stavby	0,99	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,75	29. Údržba stavby	0,97
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,849

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. RD Borovnice mab	2 023,47				
2. Čustá u Horel RD nabídka	2 855,55				
3. Kladruby nad Labem RD Pardubicko	3 710,07				
4. Velká Hleďsebe MOISE	1 924,60				
SJC – minimum	1 924,60				
SJC – průměr	2 628,00				
SJC – maximum	3 710,07				
Index oceňovaného objektu	0,629	0,629	0,629	0,629	0,629
JCO – minimum	1 211,00				
JCO – průměr	1 653,00				
JCO – maximum	2 334,00				
Výměry oceňované stavby	814,00	113,00			85,00
CO – minimum	985754				
CO – průměr	1345542				
CO – maximum	1899876				

### Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 985 754,- Kč  
 Průměrná: 1 345 542,- Kč  
 Maximální: 1 899 876,- Kč

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

$$= 1345542 - [0,15 * (1899876 - 985754)] = 1 208 423,70 \text{ Kč}$$

Rodinný dům Hrdlořezy u Mladé Boleslavy - výsledná cena = 1 208 423,70 Kč

## C. Rekapitulace

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.

**Administrativní cena:**

Administrativní cena objektů: 1 836 530,- Kč  
Administrativní cena celkem: 1 836 530,- Kč

**Věcná hodnota:**

Věcná hodnota pozemků: 494 800,- Kč  
Stanovená věcná hodnota celkem: 494 800,- Kč

**Porovnávací cena:**

Porovnávací cena celkem: 1 208 420,- Kč

**Obvyklá cena:**

**1 200 000,- Kč**

slovy: jedenmiliondvěstětisíc 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:**

Málá výměra pozemků bez možnosti rozšíření.

V Žebráku, 5.7.2013

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák



**D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 93 -3772-2013 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 93-2013

V Žebráku, 5.7.2013

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

