Ocenění nemovitostí č. 141-3777-2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 711/4 v bytovém domě č.p. 709-712 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemku v k.ú. a obci Hořovice, okres Beroun vše vedené na LV 2784 a 2234 pro k.ú. Hořovice

Účel posudku: ocenění dle zák. č. 182/2006 Sb., „o úpadku a způsobech řešení", v jeho pozdějších znění a podle zákona o ocenění majetku podle zákona č.151/1997 Sb.

Podle stavu ke dni 15.4.2013 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 15.4.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Požadavkem na znalecký úkol je vypracování posudku na cenu obvyklou nemovitostí vedených na LV 2784 a 2234 pro k.ú. Hořovice.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: bytová jednotka č. 711/4
Palachova 709-712
268 01 Hořovice
Region: Středočeský
Okres: Beroun
Katastrální území: Hořovice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15.4.2013 za přítomnosti osobně znalcem.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Výpis z katastru nemovitostí KÚ Beroun ze dne 23.1.2013
- snímek katastrální mapy - informativní náhled
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti
- 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

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 objednatelem

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.
Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.
Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní.
Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.

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
Stavby, byty a pozemky v novém zákoně o DPH - ASPI - 2004
Daňové zákony - Grada - 2004
Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM
Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.
Vyhláška o oceňování 452/2003 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 internu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

V souladu s LV č. 2784 k.ú. Hořovice

Vlastnictví k oceňované nemovitosti odpovídá podle informací objednatele ocenění údajům v Katastru nemovitostí. Ke dni ocenění byla provedena kontrola vlastnického práva na serveru ČÚZK. (Aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů nebo nebytových prostor), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.)

8. Dokumentace a skutečnost:

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu ani další podklady o přestavbách či modernizaci nemovitosti.
Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti.
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.

9. Celkový popis nemovitosti:

1. Poloha v regionu
Nemovitost se nachází v západní části města mezi souvislou zástavbou obytných objektů u místní zpevněné komunikace. Město je vybaveno hlavní prodejní sítí, administrativním centrem, bankami, hotely a školami.

2. Účel nemovitosti
Bytový dům byl postaven na základě stavebního povolení v roce 1955 jako dům bytový. Pro tento účel je stále využíván a jedná se o bytový objekt.

3. Popis
Nemovitost je obytná budova s podsklepením a šikmou střechou. Jedná se o typový zděný objekt. Základy jsou betonové s izolací. Obvodové stěny cihelné, stropy s rovným podhledem. Střecha sedlová s krytinou skládanou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. kompletní provedení.
Okna jsou zdvojená dřevěná, dveře hladké.
Vytápění ústřední teplovodní.

4. Údržba, opotřebení a stáří
Objekt byl kolaudován v roce 1955 a jeho stáří je 58 let. Údržba domu je dobrá, objekt nevykazuje výrazné opotřebení prvků dlouhodobé životnosti.
Opotřebení domu bude stanoveno lineární metodou.

5. Příslušenství a pozemky
Objekt nemá žádné další příslušenství. Nemovitost je postavena na vlastním pozemku. Pozemek je v mírném svahu s přístupem po zpevněné obslužné komunikaci. Má tvar pravoúhlého obdélníku.

10. Obsah odhadu:

a) Ocenění porovnávacím způsobem
a_1) Bytová jednotka

B. Odhad

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor
Poloha objektu: Středočeský kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby: 58 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 22 732,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu:

Kuchyně:	2,45*4,15+1,40*0,40	=	10,73 m^2
pokoj:	3,50*4,10	=	14,35 m^2
pokoj:	3,50*4,10	=	14,35 m^2
příslušenství:		=	21,55 m^2
Podlahová plocha bytu:		=	60,98 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:		=	60,98 m^2
Podlahové plochy - celkem:		=	**60,98 m^2**

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 58 let: **0,70**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,607}$

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 v obci - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
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 nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	II	0,00
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky vel. měst)	V	0,05
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci a okolí - odpovídá průměru v kraji	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

Index polohy $\mathbf{I_P} = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{1,110}$

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

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

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T$ = 0,607 * 1,110 * 0,900 = **0,606**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 22 732,- Kč/m^2 * 0,606 = 13 775,59 Kč/m^2
Cena zjištěná porovnávacím způsobem
CP = CU * PP = 13 775,59 Kč/m^2 * 60,98 m^2 = 840 035,48 Kč
Bytová jednotka - zjištěná cena = **840 035,48 Kč**

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Bytová jednotka = 840 040,- Kč

Cena objektů činí celkem **840 040,- Kč**

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Bytová jednotka
Druh nemovitosti: Obytné domy
Konstrukce: zděné
Počet podzemních podlaží: 1
Počet nadzemních podlaží: 3
Poloha: samostatně stojící
Podkroví: ne
Pozemky celkem: 584 m^2

Zastavěná plocha hlavního objektu: 584 m^2
Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 1,00
Výtah: ne
Přípojky: všech sítí
Technický stav objektu: dobrý
Příslušenství nemovitosti: bez
Garáž: není
Stáří objektu: 58 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	m^3
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m^2
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m^2
Hrubá užitná plocha	PUH	m^2
Čistá užitná plocha	PUČ	61,00 m^2

Hodnocení objektu dle kritérii

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	1,000
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
6. Školství	0,94	1,06	1,000
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,040
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,020
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,010
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	0,980
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,000
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	0,980
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,000
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,000
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,020
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	0,940
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	1,100
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	1,000
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,000
31. Názor odhadce	0,90	1,10	0,950
Výsledný koeficient:			0,753

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	**Název: Bytová jednotka Višňovka**				
Adresa	Višňovka, 268 01 Hořovice				
Popis:					
Druh nemovitosti	Obytné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	34 roků	Stav objektu		dobrý	
Počet nadz. podlaží	3	Počet podzemních podlaží		1	
Výměra pozemku	331 m^2	Zastavěná plocha		331 m^2	
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	všech sítí				
Příslušenství	bez				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 150 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS_i)	Přepočtené jedn. ceny ($SJTC_i$)
Obestavěný prostor:	m^3	Kč/m^3	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:	62,00 m^2	18 548,39 Kč/m^2	16 635,32 Kč/m^2

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,04	8. Kultura a sport	1,02	9. Hotely apod.	1,01
10. Struktura zaměstnanosti	1,03	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky	1,04	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	1,04	20. Inženýrské sítě	1,05
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	1,10
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,72	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,115

Objekt č.: 2	**Název: Bytová jednotka č. 806 Plzeňská**				
Adresa	Plzeňská 806, Beroun				
Popis:					
Druh nemovitosti	Obytné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	73 roků	Stav objektu		dobrý	
Počet nadz. podlaží	3	Počet podzemních podlaží		1	
Výměra pozemku	303 m^2	Zastavěná plocha		303 m^2	
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				

Přípojky	všech sítí
Příslušenství	bez

Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 300 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS_i)	Přepočtené jedn. ceny ($SJTC_i$)
Obestavěný prostor:	m^3	Kč/m^3	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:	81,00 m^2	16 049,38 Kč/m^2	13 464,25 Kč/m^2

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,05	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,00	5. Obchod a služby	1,02	6. Školství	1,01
7. Zdravotnictví	1,06	8. Kultura a sport	1,04	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,02	11. Životní prostředí	0,98	12. Poloha k centru	0,96
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	0,99
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
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	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,90	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,192

Objekt č.: 3	**Název: Bytová jednotka č. Komárov**				
Adresa	U Školy 81, Příbram				
Popis:					
Druh nemovitosti	Obytné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	15 roků	Stav objektu		dobrý	
Počet nadz. podlaží	9	Počet podzemních podlaží		0	
Výměra pozemku	341 m^2	Zastavěná plocha		341 m^2	
Garáž	není	Výtah	ano	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	montované z dílců betonových plošných				
Přípojky	všech sítí				
Příslušenství	bez				

Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	750 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS_i)	Přepočtené jedn. ceny ($SJTC_i$)
Obestavěný prostor:	m^3	Kč/m^3	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:	72,74 m^2	10 310,70 Kč/m^2	14 687,60 Kč/m^2

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	0,98	8. Kultura a sport	0,96	9. Hotely apod.	0,99
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,96

13. Dopravní podmínky	0,98	14. Orientace ke světovým stranám			0,98
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	0,95	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
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	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,95	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,702

Objekt č.: 4	**Název: Bytová jednotka č. 350/9**				
Adresa	Nad Stadionem 350, Králův Dvůr				
Popis:					
Druh nemovitosti	Obytné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	26 roků	Stav objektu		dobrý	
Počet nadz. podlaží	3	Počet podzemních podlaží		1	
Výměra pozemku	1627 m^2	Zastavěná plocha		1129 m^2	
Garáž	není	Výtah	ano	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	všech sítí				
Příslušenství	bez				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 640 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS_i)	Přepočtené jedn. ceny ($SJTC_i$)
Obestavěný prostor:	m^3	Kč/m^3	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:	71,00 m^2	23 098,59 Kč/m^2	20 068,28 Kč/m^2

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,10
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	1,00	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	0,98	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	0,90
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,80	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	0,95	Součin dílčích koeficientů - Is	1,151

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	**Přepočtené jednotkové ceny *SJP* porovnatelných objektů**				
	OP	**ZP**	**PP**	**PUH**	**PUČ**
1. Bytová jednotka Višňovka					16 635,32
2. Bytová jednotka č. 806 Plzeňská					13 464,25
3. Bytová jednotka č. Komárov					14 687,60
4. Bytová jednotka č. 350/9					20 068,28

SJC – minimum					13 464,25
SJC – průměr					16 214,00
SJC – maximum					20 068,28
Index oceňovaného objektu	0,753	0,753	0,753	0,753	0,753
JCO – minimum					10 139,00
JCO – průměr					12 209,00
JCO – maximum					15 111,00
Výměry oceňované stavby					61,00
CO – minimum					618479
CO – průměr					744749
CO – maximum					921771

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 618 479,- Kč
Průměrná: 744 749,- Kč
Maximální: 921 771,- Kč

$C_p = CO_{průměrná} - [0,15 * (CO_{maximální} - CO_{minimální})] =$
$= 744749 - [0,15 * (921771 - 618479)] = 699\,255,20$ Kč

Bytová jednotka včetně pozemků - výsledná cena = 699 255,20 Kč

C. Rekapitulace

Nejlepší přehled o cenách bytů dává metoda porovnávací, protože s byty 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, ale zejména inzerovaných. Při závěrečné analýze byl tento fakt zohledněn.

Obvyklá cena:

700 000,- Kč

slovy: sedmsettisíc Kč

V Žebráku, 15.4.2013

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. 141-3777-2023 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 141-2013