Ocenění nemovitostí č. 102-3162-2012/2013 aktualizace

O ceně obvyklé podílu 1/2 na bytové jednotce č. 213/6 v bytovém domě č.p. 213 postaveném na pozemku p.č. 426/17 s pozemkem vše v k.ú. Loučka u Nového Jičína a obci Nový Jičín dle LV 594 a 402

Objednatel posudku:

JUDr. Jahnová
insolvenční správce

741 01 Nový Jičín

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 28.8.2013 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 1.9.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby
Insolvenčního řízení

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[1]. 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[2] 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 prodejích 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.

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 nejvěrněji 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

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: bytová jednotka č. 6
Loučka 213
741 01 Nový Jičín
Region: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Katastrální území: Loučka u Nového Jičína

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitosti bylo provedeno dne 28.8.2013 bez umožnění přístupu do nemovitosti..

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti

- Fotodokumentace
. Prohlášení vlastníka

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.

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
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 internu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce.
Pro zjištění tržního nájemného byly dále použity informace z portálu IRIS, které vychází z dostatečného počtu statisticky vedených informací.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je v oddíle A veden jako vlastní:

Vlastnické právo
Dorotík Pavel - r.č. 830801/5243 - 1/2
Pituchoví Jiřina - r.č. 845212/5242 - 1/2

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 a na základě informací majitele ohledně původního stáří nemovitosti a jednotlivých stavebních konstrukcí a dalších součástí nemovitosti.
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.
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.
Opotřebení nemovitosti je stanoveno na základě zjištěných závad a skutečného stavu jednotlivých stavebních konstrukcí tak jak byl shledán při prohlídce a zaměření znalcem a je platné ke dni ocenění.

9. Celkový popis nemovitosti:- zprostředkovaně

Jedná se o bytovou jednotku velikosti 3+1 o výměře 77,54 m2 v panelovém bytovém domě, který je situován u místní komunikace v ulici Na Lani. Byt je situován v 2 NP. Objekt je vícepodlažní s rovnou střechou. Je umístěn v bytové zástavbě ve vzdálenosti cca 4 km od centra na komunikaci na Starý Jičín.
Bytový dům má přípojky a rozvody vody, kanalizace, elektro a plynu. Vytápění centrální dálkové.
K bytové jednotce přísluší podíl na bytovém domě č.p. 213 o velikosti 7754/184277.
Bytová jednotka má okna PVC, dlažby keramické a obklady v příslušenství. Teplá voda se vyrábí centrálně. V koupelně je vana a umyvadlo, splachovací WC, v kuchyni linka Stav průměrný, původní bez údržby.

10. Obsah odhadu:

a) Ocenění porovnávacím způsobem
a_1) Bytová jednotka
b) Pozemky
b_1) Pozemky

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Porovnávací hodnota

a_1) Bytová jednotka - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor
Poloha objektu: Nový Jičín
Stáří stavby: 30 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 19): 18 364,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu:

pokoj:	=	19,00 m^2
pokoj:	=	17,82 m^2
pokoj:	=	12,84 m^2
kuchyně:	=	11,36 m^2
koupelna:	=	2,85 m^2
WC:	=	1,03 m^2
Podlahová plocha bytu:	=	64,90 m^2
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí:		
lodžie:	=	4,50 m^2
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	4,50 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	64,90 m^2
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 4,50 m^2 * 0,17	=	0,77 m^2
Podlahové plochy - celkem:	=	**65,67 m^2**

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
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 - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
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	II	-0,01

vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje		
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu - Nevhodná dispozice bytu.	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 30 let: **0,90**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0,90 = \mathbf{0,681}$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Poloha nemovitosti v obci - samoty, mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	I	-0,06
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - nepreferované - Velká vzdálenost do cnetra, nepreferovaná část obce.	I	-0,08
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - špatná dostupnost centra obce, špatné dopravní spojení	I	-0,02
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = (1 + \sum_{i=1}^{8} P_i) = \mathbf{0,840}$

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 - Podílové vlastnictví	I	-0,05

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

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T = 0,681 * 0,840 * 0,850 = \mathbf{0,486}$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 18 364,- Kč/m^2 * 0,486 = 8 924,90 Kč/m^2

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU * PP = 8 924,90 Kč/m^2 * 65,67 m^2 = 586 098,18 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = **586 098,18 Kč**

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Bytová jednotka = 586 100,- Kč

Cena objektů činí celkem **586 100,- Kč**

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Pozemky

a_1) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	426/17	323,00	800,00	258 400,-
Součet				258 400,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 25 840,-
Mezisoučet				284 240,-
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 1,0400
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1390
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				632 308,93

632 308,93 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 7 754 / 184 277

Pozemky - zjištěná cena = **26 606,27 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 26 610,- Kč

Cena pozemků činí celkem **26 610,- Kč**

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Bytová jednotka včetně podílu na pozemku č. 213/6
Druh nemovitosti: Obytné domy
Konstrukce: zděné
Počet podzemních podlaží: 1
Počet nadzemních podlaží: 8
Poloha: samostatně stojící
Podkroví: ne
Pozemky celkem: 323 m^2
Zastavěná plocha hlavního objektu: 323 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: 40 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	77,54 m^2

Hodnocení objektu dle kritérii

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,100
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,020
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	0,950
6. Školství	0,94	1,06	0,950
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	0,950
8. Kultura, sport	0,94	1,06	0,950
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	1,000
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,940
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,000
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
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	0,980
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	0,850
31. Názor odhadce	0,90	1,10	0,900

Výsledný koeficient:	0,408

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Bytová jednotka včetně podílu na pozemku						
Adresa	Kopřivnice, 742 21 Kopřivnice						
Popis:							
Druh nemovitosti	Obytné domy			Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	2 roky		Stav objektu		velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	6		Počet podzemních podlaží		1		
Výměra pozemku	520 m^2		Zastavěná plocha		520 m^2		
Garáž	není		Výtah	ne	Podkroví	ne	
Svislé konstrukce	zděné						
Přípojky	mimo plynu						
Příslušenství	bez						
Požadovaná nebo kupní cena							
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře						
Požadovaná cena	580 000,- Kč		Koef. úpravy ceny	1,00	Cena po úpravě	580 000,- 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:	24,00 m^2	24 166,67 Kč/m^2	17 030,77 Kč/m^2

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,03	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	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	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,419

Objekt č.: 2	Název: Bytová jednotka včetně podílu na pozemku						
Adresa	Krnov, 679 04 Krbov						
Popis:							
Druh nemovitosti	Obytné domy			Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	51 roků		Stav objektu		dobrý		
Počet nadz. podlaží	6		Počet podzemních podlaží		1		
Výměra pozemku	409 m^2		Zastavěná plocha		409 m^2		
Garáž	není		Výtah	ne	Podkroví	ne	
Svislé konstrukce	zděné						
Přípojky	mimo plynu						
Příslušenství	kolny						
Požadovaná nebo kupní cena							
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře						

Požadovaná cena	750 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,90	Cena po úpravě	675 000,- 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:	36,00 m^2	18 750,- Kč/m^2	15 547,26 Kč/m^2

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,03	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	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	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,85	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,206

Objekt č.: 3	Název: Bytová jednotka včetně podílu na pozemku				
Adresa	Bruntál, 792 01 Bruntál				
Popis:					
Druh nemovitosti	Obytné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	45 roků	Stav objektu		dobrý	
Počet nadz. podlaží	3	Počet podzemních podlaží		1	
Výměra pozemku	320 m^2	Zastavěná plocha		320 m^2	
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	mimo plynu				
Příslušenství					

Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	1 400 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,95	Cena po úpravě	1 330 000,- 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:	50,00 m^2	26 600,- Kč/m^2	16 942,68 Kč/m^2

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,25	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,06	6. Školství	1,06
7. Zdravotnictví	1,06	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,94
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	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	1,00

27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,75	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,570

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny *SJP* porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Bytová jednotka včetně podílu na pozemku					17 030,77
2. Bytová jednotka včetně podílu na pozemku					15 547,26
3. Bytová jednotka včetně podílu na pozemku					16 942,68
SJC – minimum					15 547,26
SJC – průměr					16 507,00
SJC – maximum					17 030,77
Index oceňovaného objektu	0,408	0,408	0,408	0,408	0,408
JCO – minimum					6 343,00
JCO – průměr					6 735,00
JCO – maximum					6 949,00
Výměry oceňované stavby					77,54
CO – minimum					491836
CO – průměr					522232
CO – maximum					538825

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 491 836,- Kč
Průměrná: 522 232,- Kč
Maximální: 538 825,- Kč

$C_p = CO_{průměrná} - [0,15 * (CO_{maximální} - CO_{minimální})] =$
$= 522232 - [0,15 * (538825 - 491836)] = 515\ 183,65$ Kč

Bytová jednotka včetně podílu na pozemku č. 213/6 - výsledná cena = 515 183,65 Kč

C. Rekapitulace

Předmětem ocenění je podíl ve výši 1/2 na nemovitosti. Vzhledem ke snížené prodejnosti bude cena podílu upravena koeficientem 0,7 odpovídající ceně obvyklé při převodu podílu nemovitosti.

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	586 100,- Kč
Administrativní cena pozemků:	26 610,- Kč
Administrativní cena celkem:	**612 710,- Kč**

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: **515 180,- Kč**

Obvyklá cena:

180 000,- Kč

slovy: Stosomdesáttisíc Kč

Výsledný odhad tržní hodnoty je platný za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje volný bez dalších výdajů na vyklizení a vyprázdnění a jeho technický stav se v žádném případě zásadně nezhorší (bude odpovídat běžnému opotřebení).
Nejlepší přehled o cenách bytů a obytných domů 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.
V daném případě na základě všech výše uvedených faktorů ovlivňujících navrhovanou hodnotu se v závěrečném porovnání přikláním zejména k hodnotě zjištěné porovnávací metodou s přihlédnutím ke všem uvedeným faktorům a k aktuální situaci na trhu k datu ocenění.

Ocenění závad které , které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou.
Nebyly zjištěny.

V Žebráku, 1.9.2013

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Luboš Šimůnek
Soudní znalec v oboru ekonomika-ceny a odhady nemovitostí

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.102 -3167-2012/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 102-2012