Ocenění nemovitostí č. 217-3778-2013A

O ceně obvyklé podílu ½ objektu bydlení č.p. 750 postaveném na pozemku 919 s příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 222 pro k.ú. a obec Pelhřimov

Objednatel posudku:

JUDr. Marek Pavlovský Ph.D.
Plzeňská 4
150 00 Praha 5

Účel posudku:

Pro účely insolventního řízení

Podle stavu ke dni 28.8.2013 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 30.9.2013

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 vliv

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.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rodinný dům
Pelhřimov 750
393 01 Pelhřimov
Region: Vysočina
Okres: Pelhřimov
Katastrální území: Pelhřimov

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 28.8.2013 osobně znalcem bez zajištění vstupu do nemovitosti .

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Nebyly dodány žádné podklady

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 dražebníkem 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 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.
Ocenění je vypracováno na základě získaných podkladů a osobních zjištění v rozsahu prohlídky z chodníku. V částech které nebylo možno doložit je uvažováno standardní rozsah a vybavení, případně dle úvahy odpovídající charakteru nemovitosti. V případě, že se zjistí něco jiného nebo bude doloženo, je ocenění v části které se bude tato skutečnost týkat neplatné a závěry této správy bude nutné rekonstruovat.

Skutečnosti zjištěné znalcem z předložených podkladů k nemovitosti
Informace zástupce oprávněného ohledně stáří nemovitosti a provedených rekonstrukcích a úpravách.
Informace zástupce oprávněného o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.
Informace zástupce oprávněného o vedení přípojek a sítí a zakrytých konstrukcí objektu
Informace zástupce oprávněného 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 internu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitosti s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

7. Vlastnické a evidenční údaje:

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, 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 jak bylo umožněno.

Rozsah nemovitosti je brán na základě zjištěných podkladů 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 cca 20 km od jižně od Humpolce na silnici I.třídy
Počet obyvatel : 16656
Infrastruktura : v obci je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost

Soubor oceňovaných nemovitostí :
Objekt bydlení č.p. 750 na pozemku p.č. st. 919
Pozemek po.č. 919 - zastavěná plocha - 339
Pozemek p.č. 920 - zahrada o výměře 539m2

Poloha v obci

Mezi souvislou zástavbou mimo centrum obce..

Technický popis nemovitostí :

Hlavní objekt je samostatně stojící patrový podsklepený rodinný dům, střecha stanová včetně částečné podkroví - vikýř.
Objekt asi z roku 1964 v původním stavu, obsahuje dvě bytové jednotky částečně propojené..
Objekt má přípojku elektro, přípojku vody, plynu v ulici a odkanalizování.
Hlavní konstrukce zdivo, stropy s rovným podhledem. Krytina skládaná, klempířské konstrukce kompletní.
Ostatní standardní vybavení.
Stav objektu s běžnou 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:

Porovnávací hodnota

a_1) Rodinný dům -

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Pelhřimov
Stáří stavby:	49 roků

Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 2 350,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

suterén:	11,50*12,80	=	147,20 m^2
přízemí:		=	147,20 m^2
krov:		=	147,20 m^2
veranda:	4,60*1,90	=	8,74 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	147,20 m^2	2,25 m
přízemí:	147,20 m^2	3,05 m
krov:	147,20 m^2	3,25 m
veranda:	8,74 m^2	2,65 m

Obestavěný prostor:

suterén:	(11,50*12,80)*(2,25)	=	331,20 m^3
přízemí:	(147,20)*(3,05)	=	448,96 m^3
krov:	(147,20)*(3,25)	=	478,40 m^3
veranda:	(4,60*1,90)*(2,65)/2	=	11,58 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 270,14 m^3

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 155,94 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 450,34 m^2

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,89

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnicové 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 sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 49 let: **0,80**

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

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
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 $I_P = (1 + \sum_{i=1}^{8} P_i) = \mathbf{1,000}$

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 - bez vlivu - spoluvlastnictví	II	0,00

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

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T$ = 0,907 * 1,000 * 0,900 = **0,816**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 2 350,- Kč/m^3 * 0,816 = 1 917,60 Kč/m^3
Cena zjištěná porovnávacím způsobem
CP = CU * OP = 1 917,60 Kč/m^3 * 1 270,14 m^3 = 2 435 620,46 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena = **2 435 620,46 Kč**

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný dům	=	2 435 620,- Kč
Cena objektů činí celkem		**2 435 620,- Kč**

Indexová metoda

a) Pozemky

a_1) Pozemky

Výchozí cena:	=	300,- Kč/m^2
Korekce výchozí ceny:		
A - územní struktura:	*	1,00
B - typ stavebního pozemku:	*	1,50
C - třída velikosti obce:	*	0,80
D - typ polohy:	*	1,30
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	1,00
F - speciální charakteristiky:	*	1,00
Výchozí cena upravená	=	468,- Kč/m^2

Jednotková cena stavebního pozemku: 468,- Kč/m^2

Oceňované stavební pozemky:

Zastavěná plocha	p.č. 919	339 m^2
zahrada	p.č. 920	539 m^2
Výměra stavebních pozemků:		878 m^2

878,00 m^2 á 468,- Kč/m^2 = 410 904,- Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = **410 904,- Kč**

Pozemky - výsledná cena = **410 904,- Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky	=	410 900,- Kč
Cena pozemků činí celkem		**410 900,- Kč**

Porovnávací metoda

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

Popis oceňované stavby

Název : Rodinný dům Plehřimov

Druh nemovitosti: Rodinné domy
Konstrukce: zděné
Počet podzemních podlaží: 1
Počet nadzemních podlaží: 2
Poloha: samostatně stojící
Podkroví: ano
Pozemky celkem: 888 m^2
Zastavěná plocha hlavního objektu: 147 m^2
Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 6,04
Výtah: ne
Přípojky: přípojky sítí včetně plynu
Technický stav objektu: dobrý
Příslušenství nemovitosti: garáž
Garáž: mimo objekt
Stáří objektu: 48 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 270,00 m^3
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	441,00 m^2
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m^2
Hrubá užitná plocha	PUH	m^2
Čistá užitná plocha	PUČ	212,00 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	1,030
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	0,980
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,020

5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,040
6. Školství	0,94	1,06	1,040
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,040
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,040
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,020
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,010
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,000
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,990
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	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	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,750
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	0,900
Výsledný koeficient:			1,015

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	**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	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
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

Objekt č.: 2	**Název: Rodinný dům**				
Adresa	Jablonné centrum 0, Jablonné nad Orlicí				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	40 roků	Stav objektu		dobrý	
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží		0	
Výměra pozemku	158 m^2	Zastavěná plocha		1558 m^2	
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky				
Příslušenství	bez				

Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		realitní inzerce			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 250 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS_i)	Přepočtené jedn. ceny ($SJTC_i$)
Obestavěný prostor:	1 185,00 m^3	1 054,85 Kč/m^3	1 287,98 Kč/m^3
Zastavěná plocha podlaží celkem:	316,00 m^2	3 955,70 Kč/m^2	4 829,91 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:	323,00 m^2	3 869,97 Kč/m^2	4 725,24 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	1,02	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,04
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,02	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	1,01
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,80	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,819

Objekt č.: 3	**Název: Objekt bydlení Hanušovice**
Adresa	okr. Šumperl 84, Hanušovice

Popis:							
Druh nemovitosti	Rodinné domy			Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	100 roků	Stav objektu			dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží			1		
Výměra pozemku	3080 m^2	Zastavěná plocha			135 m^2		
Garáž	v objektu	Výtah	ne		Podkroví	ano	
Svislé konstrukce	zděné						
Přípojky	přípojky včetně plynu						
Příslušenství	hospodářká stavba						
Požadovaná nebo kupní cena							
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře					
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	2 100 000,- Kč		
Výměry a jednotkové ceny							
		Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS_i)		Přepočtené jedn. ceny ($SJTC_i$)	
Obestavěný prostor:		1 293,00 m^3		1 624,13 Kč/m^3		3 390,67 Kč/m^3	
Zastavěná plocha podlaží celkem:		420,00 m^2		5 000,- Kč/m^2		10 438,41 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:		218,00 m^2		9 633,03 Kč/m^2		20 110,70 Kč/m^2	
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí							
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,01		
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	0,98	12. Poloha k centru	0,95		
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			0,99		
15. Konfigurace terénu	1,02	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	1,00		
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,03		
21. Typ stavby	0,95	22. Dostupnost podlaží	0,95	23. Regulace nájemného	1,00		
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,98	26. Příslušenství nemovitosti	0,95		
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,60	29. Údržba stavby	0,90		
30. Pozemky k objektu celkem	1,10	31. Názor odhadce	0,90	Součin dílčích koeficientů - Is	0,479		

Objekt č.: 4	**Název: Hradec Králové MOISES**						
Adresa	Hradec Králové, Hradec Králové						
Druh nemovitosti	Rodinné domy			Poloha	řadový krajový		
Stáří objektu	40 roků	Stav objektu			velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží			1		
Výměra pozemku	815 m^2	Zastavěná plocha			120 m^2		
Garáž	není	Výtah	ne		Podkroví	ano	
Svislé konstrukce	zděné						
Přípojky	přípojky včetně plynu						
Příslušenství	garáž						
Požadovaná nebo kupní cena							
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře					
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	4 200 000,- Kč		
Výměry a jednotkové ceny							
		Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS_i)		Přepočtené jedn. ceny ($SJTC_i$)	
Obestavěný prostor:		512,00 m^3		8 203,13 Kč/m^3		3 787,22 Kč/m^3	
Zastavěná plocha podlaží celkem:		m^2		Kč/m^2		Kč/m^2	
Podlahová plocha podlaží celkem		m^2		Kč/m^2		Kč/m^2	

Hrubá užitná plocha:	m^2	Kč/m^2	Kč/m^2
Čistá užitná plocha:	m^2	Kč/m^2	Kč/m^2

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,25	2. Správní funkce	1,03	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	0,94	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	1,06	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	1,00	17. Parkovací možnosti	0,97
18. Obyvatelstvo v okolí	1,04	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,04	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,02
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,85	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	2,166

Objekt č.: 5	Název: Kladruby nad Labem RD Pardubicko				
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^2	Zastavěná plocha		530 m^2	
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky				
Příslušenství	kolny, stodola				

Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	1 490 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,85	Cena po úpravě	1 266 500,- Kč

Výměry a jednotkové ceny	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS_i)	Přepočtené jedn. ceny ($SJTC_i$)
Obestavěný prostor:	568,00 m^3	2 229,75 Kč/m^3	3 710,07 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	0,85	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

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny *SJP* porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ

1. RD Mcely	4 672,56	11 116,58			13 053,01
2. Rodinný dům	1 287,98	4 829,91			4 725,24
3. Objekt bydlení Hanušovice	3 390,67	10 438,41			20 110,70
4. Hradec Králové MOISES	3 787,22				
5. Kladruby nad Labem RD Pardubicko	3 710,07				

SJC – minimum	1 287,98	4 829,91			4 725,24
SJC – průměr	3 370,00	8 795,00			12 630,00
SJC – maximum	4 672,56	11 116,58			20 110,70
Index oceňovaného objektu	1,015	1,015	1,015	1,015	1,015
JCO – minimum	1 307,00	4 902,00			4 796,00
JCO – průměr	3 421,00	8 927,00			12 819,00
JCO – maximum	4 743,00	11 283,00			20 412,00
Výměry oceňované stavby	1 270,00	441,00			212,00
CO – minimum	1659890	2161782			1016752
CO – průměr	4344670	3936807			2717628
CO – maximum	6023610	4975803			4327344

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 1 016 752,- Kč
Průměrná: 3 666 368,- Kč
Maximální: 6 023 610,- Kč

$C_p = CO_{průměrná} - [0,15 * (CO_{maximální} - CO_{minimální})] =$
$= 3666368 - [0,15 * (6023610 - 1016752)] = 2\ 915\ 339,30$ Kč

Rodinný dům Plehřimov - výsledná cena = 2 915 339,30 Kč

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 2 435 620,- Kč
Administrativní cena celkem: 2 435 620,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků: 410 900,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 410 900,- Kč

Porovnávací cena včetně pozemků a příslušenství:

Porovnávací cena celkem: 2 915 340,- Kč

Obvyklá cena ½ nemovitosti včetně pozemků:
1 050 000,- Kč

slovy: dvamilionydevětsettisíc 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 stálé a trvalé.

S ohledem na ocenění nemovitosti pro dražbu na podíl ½ a tím sníženou prodejnost je cena upravena koeficientem 0,7.

V Žebráku, 30.9.2013

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. 217 -3778-2013A znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 217-2013A

V Žebráku, 30.9.2013

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák