

Ocenění nemovitostí č. 43-3157-2012A

O ceně obvyklé objektu bydlení č.p. 54 postaveném na pozemku st. 34/1 s příslušenstvím a pozemky p.č. st. 34/1 a 114/1 vše vedené na LV 550 pro k.ú. Lomnička u Plesné a obec Plesná v okrese Cheb



Objednatel posudku:

Znalecká a poradenská kancelář, s.r.o.
Hellichova 458/1
118 00 Praha 1

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 24.4.2012 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 26.4.2012

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 předpisy¹⁾. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen²⁾ a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

§2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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. 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 nejméněji 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: rodinný dům
Lomnička 54
351 35 Plesná

Region: Karlovarský

Okres: Cheb

Katastrální území: Plesná

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24.4.2012 za přítomnosti majitele pana Haberleho.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

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

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. Vlastnické a evidenční údaje:

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

Vlastnické právo

Haberle Pavel r.č. 600530/1819

Výčet rizik nemovitosti

- Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- Stavba je umístěna na vlastním pozemku

- Na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena a jiná omezení
- Nemovitost není omezena zástavním právem, exekucí
- Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- Nemovitost se nenachází v záplavovém území dle povodňového plánu a nebyla v minulosti zaplavena
- Stavba je dispozice určena k bydlení , rekreaci.
- 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 Plesná

Počet obyvatel : 2107

Infrastruktura : základní občanská vybavenost, škola

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt bydlení č.p.54 na pozemku p.č. st. 34/1

Stavební pozemek p.č. 34/1 zastavěná plocha a nádvoří 238 m²

Pozemek p.č. 114/1 - zahrada o výměře 961m²

Poloha v obci:

Na okraji části obce Lomnička, příjezd polozpevněnou komunikace.

Technický popis nemovitostí :

Hlavní objekt je samostatně stojící přízemní dům, střecha sedlová s podkrovím a vikýřem. Krytina AC šablony, klempířské konstrukce kompletní.

Objekt má přípojky elektřiny, vody ze studny , kanalizace do jímky .

Vytápění ústřední teplovodní s kotlem elektro.

Hlavní konstrukce zděná, stropy s rovným podhledem, krov tesařského provedení vaznicové soustavy.

Vybavení objektu samostatné WC, koupelna s vanou a umyvadlem, SK a vnitřní bazének s ohřevem.

Stav objektu s průměrnou údržbou. V posledních letech proběhla vnitřní modernizace objektu. Životní prostředí bez závad

Součástí souboru je vedlejší dřevo stavba na okraji pozemku používaná pros tání vozidel, dále altánek a sklad. Vedlejší stavby jsou ve špatném stavu a neovlivňují cenu obvyklou.

Na pozemku je dále studna, venkovní úpravy a oplocení.

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.

Skutečnosti rozhodné pro ocenění:

Klady: poloha v lesnaté krajině

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Karlovarský kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby: 60 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 3 428,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí:	14,15*8,20	=	116,03 m ²
krov:		=	116,03 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	116,03 m ²	4,20 m
krov:	116,03 m ²	3,80 m

Obestavěný prostor:

přízemí:	$(14,15 \cdot 8,20) \cdot (4,20)$	=	487,33 m ³
krov:	$(116,03) \cdot (3,80) / 2$	=	220,46 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	707,79 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 116,03 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 232,06 m ²

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
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 - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
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, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - Např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrad., vířivé vany, vnitřní bazén	II	0,01
9. Venkovní úpravy - Standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Snižující hodnotu RD	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 60 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,70 = \mathbf{0,735}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad	I	0,00
3. Poloha nemovitosti v obci - vnitřní území obce	III	0,00
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 - omezená dostupnost zdravotnické péče	II	0,00
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00

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

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} P_i\right) = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,735 * 1,000 * 0,900 = 0,662$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,428,- \text{ Kč/m}^3 * 0,662 = 2\,269,34 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 2\,269,34 \text{ Kč/m}^3 * 707,79 \text{ m}^3 = 1\,606\,216,16 \text{ Kč}$$

Rodinný dům - zjištěná cena = 1 606 216,16 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný dům = 1 606 220,- Kč

Cena objektů činí celkem 1 606 220,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Plesná

Analýza ocenění

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

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

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

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

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

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 1199 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 238 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 5,04

Výtah: ne

Přípojky: elektro, jímka

Technický stav objektu: dobrý

Příslušenství nemovitosti: garáž, ploty, venkovní úpravy

Garáž: mimo objekt

Stáří objektu: 80 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	708,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	232,06 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	116,03 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	0,980
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,000
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	0,970
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,030
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	0,940
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	0,990
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	0,980
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,010
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,030

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	1,010
21. Typ stavby	0,94	1,06	0,990
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,010
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	1,050
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,720
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,050
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,100
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,080
Výsledný koeficient:			0,947

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Aš MOISE				
Adresa	Aš, Aš				
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu	70 roků		Stav objektu	dobrý	
Počet nadz. podlaží	2		Počet podzemních podlaží	1	
Výměra pozemku	112 m ²		Zastavěná plocha	89 m ²	
Garáž	není		Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. voda, kanalizace, plyn				
Příslušenství					
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 540 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)	
Obestavěný prostor:	827,00 m ³		1 862,15 Kč/m ³	1 689,79 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	1,03	2. Správní funkce	1,02	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	1,05	6. Školství	1,02
7. Zdravotnictví	1,04	8. Kultura a sport	1,03	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,01	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,03	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	0,97
18. Obyvatelstvo v okolí	0,97	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,04
21. Typ stavby	1,03	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	0,96

27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,88	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,90	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,102

Objekt č.: 2		Název: Mikulíkov MOISE			
Adresa		Mokřina, Mikulíkov			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	60 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	756 m ²	Zastavěná plocha	215 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. voda, kanalizace, jímka				
Příslušenství					
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 540 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	1 867,00 m ³	824,85 Kč/m ³	2 041,71 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 nemovitosti					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitosti	1,00
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,96	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	1,00
21. Typ stavby	1,05	22. Dostupnost podlaží	1,03	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	0,65	29. Údržba stavby	0,85
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	0,90	Součin dílčích koeficientů - Is	0,404

Objekt č.: 3		Název: Luby Cheb - MOISES			
Adresa		Luby			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	75 roků	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	956 m ²	Zastavěná plocha	209 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	studna, jímka				
Příslušenství	garáž				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 195 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	797,00 m ³	1 499,37 Kč/m ³	1 978,06 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	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	0,97
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	1,01	6. Školství	1,01
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	0,97	11. Životní prostředí	1,04	12. Poloha k centru	1,02
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,02	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,00
21. Typ stavby	0,95	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	0,99
27. Možnost dalšího rozšíření	0,99	28. Technická hodnota	0,74	29. Údržba stavby	0,97
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,758

Objekt č.: 4	Název: Hranice Cheb - MOISES
Adresa	Studánka, Aš

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	82 roků	Stav objektu	špatný
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	151 m ²	Zastavěná plocha	151 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
		Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky	studna, jímka		
Příslušenství	kolna		

Požadovaná nebo kupní cena

Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře
Požadovaná cena	Kč
Koef. úpravy ceny	
Cena po úpravě	580 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	590,00 m ³	983,05 Kč/m ³	3 140,74 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	1,02	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,97	11. Životní prostředí	1,04	12. Poloha k centru	0,94
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,02	16. Převládající zástavba	0,99	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,98
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	0,99	28. Technická hodnota	0,74	29. Údržba stavby	0,88
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,313

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Aš MOISE	1 689,79				
2. Mikulíkov MOISE	2 041,71				
3. Luby Cheb - MOISES	1 978,06				
4. Hranice Cheb - MOISES	3 140,74				
SJC – minimum	1 689,79				
SJC – průměr	2 213,00				
SJC – maximum	3 140,74				
Index oceňovaného objektu	0,947	0,947	0,947	0,947	0,947
JCO – minimum	1 600,00				
JCO – průměr	2 096,00				
JCO – maximum	2 974,00				
Výměry oceňované stavby	708,00	232,06			116,03
CO – minimum	1132800				
CO – průměr	1483968				
CO – maximum	2105592				

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální:	1 132 800,- Kč
Průměrná:	1 483 968,- Kč
Maximální:	2 105 592,- Kč

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

$$= 1483968 - [0,15 * (2105592 - 1132800)] = 1 338 049,20 \text{ Kč}$$

Plesná - výsledná cena = 1 338 049,20 Kč

C. Rekapitulace

Popis: Analýza ocenění

Nejllepší 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.

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	1 606 220,- Kč
Administrativní cena celkem:	1 606 220,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 1 338 050,- Kč

Obvyklá cena:

1 350 000,- Kč

slovy: jedenmiliontřístapadesáttisíc 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.

V Žebráku, 26.4.2012

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. 43 -3157-2012A znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 43-2012A

V Žebráku, 26.4.2012

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák