

0185 12/12

Ocenění nemovitostí č. 184-3900-2014

O ceně obvyklé objektu bydlení č.p. 24 postaveném na pozemku st. 18 s příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 87 pro k.ú. Stará Vožice a obec Mladá Vožice u KÚ Tábor



Objednatel posudku:

QI investiční společnost, a.s.
Rybná 682/14
110 00 Praha 1

Účel posudku:

Prodeje nemovitosti uskutečněného dražbou
na základě zákon 26/2000 Sb, ve znění pozdějších předpisů

Podle stavu ke dni 3.3.2014 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 10.3.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného dražbou na základě zákon 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů. Úkolem znalce je vypracování odhadu ceny předmětu dražby podle § 13 v místě a čase obvyklé za účelem uvedení ceny předmětu dražby do dražební vyhlášky podle § 20 zákona.

Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 181/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 110/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 7/2009 Sb. a zákona č. 223/2009

§ 13

Odhad ceny předmětu dražby

(1) Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik,⁷⁾ jeho organizační složku,⁸⁾ nebo o věc prohlášenou za kulturní památku,⁹⁾ musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce.¹⁰⁾ Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

(2) Osoba, která má předmět dražby v držení, je povinna po předchozí výzvě, v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Doba prohlídky musí být ve výzvě stanovena s přihlédnutím k charakteru dražené věci, u nemovitosti zpravidla tři týdny po odeslání výzvy.

(3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

§ 20

Dražební vyhláška

(1) Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, v níž uvede:

a) že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,

b) označení dražebníka,

c) místo, datum a čas zahájení dražby,

d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,

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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(3) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*

b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*

d) *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*

e) *oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*

f) *oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*

g) *oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*

Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.

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

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle objednávky, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku a dále v části ocenění.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

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

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.

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 snižuje 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.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rodinný dům
Stará Vožice 24
391 43 Mladá Vožice

Region: Jihočeský

Okres: Tábor

Katastrální území: Mladá Vožice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 3.3.2014 bez zajištění vstupu do nemovitosti

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 6.8.2013

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 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.

Skutečnosti zjištěné znalcem z předložených podkladů k nemovitosti

Informace zástupce objednatele ohledně stáří nemovitosti a provedených rekonstrukcích a úpravách.

Informace zástupce objednatele o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.

Informace zástupce objednatele o vedení přípojek a sítí a zakrytých konstrukcí objektu

Informace zástupce objednatele 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 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

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

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.

Ocenění je vypracováno na základě získaných podkladů a osobního 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.

9. Celkový popis nemovitosti:

Obec Mladá Vožice

Obec leží ve vzdálenosti cca 20 km severovýchodně od města Tábor na silnici II.třídy

Počet obyvatel : 2708

Infrastruktura : v obci je základní infrastruktura a občanská vybavenost

Sbor oceňovaných nemovitostí :

Objekt bydlení č.p. 24 na pozemku p.č. st. 18

Zemědělské stavby na pozemku p.č. st. 18

Pozemek po.č. st. 18 - zastavěná plocha - 1158m²
Pozemek po.č. st. 74/3 - zastavěná plocha - 118m²
Pozemek po.č. st. 75/2 - zastavěná plocha - 1276m²
Pozemek po.č. st. 78 - zastavěná plocha - 37m²
Pozemek p.č. 58/1 - zahrada o výměře 416m²
Pozemek p.č. 59 - zahrada o výměře 1507m²
Pozemek p.č. 373 - lesní pozemek o výměře 5521m²
Pozemek p.č. 454 - lesní pozemek o výměře 5521m²

Poloha v obci

Mezi souvislou zástavbou v oddělené části obce ve vzdálenosti cca 5 km od centra obce.

Technický popis nemovitosti :

Hlavní objekt je obytná část zemědělské usedlosti s navazujícími zemědělskými stavbami v jednom uzavřeném areálu.

Objekt asi z roku 1900 v původním stavu.

Objekt má přípojku elektro, přípojku vody a odkanalizování.

Hlavní konstrukce zdívo smíšené, stropy s rovným podhledem. Krytina plechová, 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:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Jihočeský kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby: 113 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 3 687,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí:	22,73*9,40	=	213,66 m ²
krov:		=	213,66 m ²
veranda:	6,50*2,20	=	14,30 m ²
krov:		=	14,30 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	213,66 m ²	3,05 m
krov:	213,66 m ²	3,92 m

veranda:	14,30 m ²	2,40 m
krov:	14,30 m ²	1,80 m

Obestavěný prostor:

přízemí:	(22,73*9,40)*(3,05)	=	651,67 m ³
krov:	(213,66)*(3,92)/2	=	418,77 m ³
veranda:	(6,50*2,20)*(2,40)	=	34,32 m ³
krov:	(14,30)*(1,80)/2	=	12,87 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 117,63 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 227,96 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 455,92 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 tvárnice 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, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
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 m ²	II	0,00
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 113 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,520}$$

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 - 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 - žádný obchod nebo pouze se základními potravinami	I	-0,03

6. Školství a sport v okolí nemovitosti - žádná základní škola ani sportovní zařízení	I	-0,04
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	0,03
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

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = 0,900$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu - spoluvlastnictví	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,520 * 0,900 * 1,000 = 0,468$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,687,- \text{ Kč/m}^3 * 0,468 = 1\,725,52 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,725,52 \text{ Kč/m}^3 * 1\,117,63 \text{ m}^3 = 1\,928\,492,92 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům - zjištěná cena} = \underline{\underline{1\,928\,492,92 \text{ Kč}}}$$

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

$$\text{a) Rodinný dům} = 1\,928\,490,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena objektů činí celkem} \underline{\underline{1\,928\,490,- \text{ Kč}}}$$

Indexová metoda

a) Pozemky

a₁) Pozemky

Výchozí cena:

$$= 1\,000,- \text{ Kč/m}^2$$

Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura:

$$* 0,60$$

B - typ stavebního pozemku:

$$* 1,00$$

C - třída velikosti obce:

$$* 0,40$$

D - typ polohy:

$$* 0,70$$

E - územní připravenost, infrastruktura:	*	0,75
F - speciální charakteristiky:	*	1,00
		<hr/>
	=	126,- Kč/m ²

Výchozí cena upravená

Jednotková cena stavebního pozemku: 126,- Kč/m²

Jednotková cena ostatních pozemků: 18,90 Kč/m²

Oceňované stavební pozemky:

Zastavěná plocha p.č. st. 18	1158 m ²
Zastavěná plocha p.č. st. 74/3	118 m ²
Zastavěná plocha p.č. st. 75/2	1276 m ²
Zastavěná plocha p.č. 78	37 m ²
	<hr/>

Výměra stavebních pozemků: 2589 m²

2 589,00 m² á 126,- Kč/m² = 326 214,- Kč

Oceňované ostatní pozemky:

zahrada p.č. 58/1	416 m ²
zahrada p.č. 59	1507 m ²
	<hr/>

Výměra ostatních pozemků: 1923 m²

1 923,00 m² á 18,90 Kč/m² = 36 344,70 Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = **362 558,70 Kč**

Pozemky - výsledná cena = **362 558,70 Kč**

a2) Lesní pozemky s porosty

Výchozí cena: = 1 000,- Kč/m²

Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura:	*	0,60
B - typ stavebního pozemku:	*	1,00
C - třída velikosti obce:	*	0,40
D - typ polohy:	*	0,70
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	0,75
F - speciální charakteristiky:	*	1,00
		<hr/>

Výchozí cena upravená

Jednotková cena stavebního pozemku: 126,- Kč/m²

Oceňované stavební pozemky:

lesní pozemek p.č. 373	5521 m ²
lesní pozemek p.č. 454	4658 m ²
	<hr/>

Výměra stavebních pozemků: 10179 m²

10 179,00 m² á 126,- Kč/m² = 1 282 554,- Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = **1 282 554,- Kč**

Lesní pozemky s porosty - výsledná cena = **1 282 554,- Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky

a ₁) Pozemky	=	362 560,- Kč
a ₂) Lesní pozemky s porosty	=	1 282 550,- Kč

Cena pozemků činí celkem **1 645 110,- Kč**

Porovnávací hodnota

a) Pozemky

a₂) Lesní pozemky s porosty

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	K _p	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
lesní pozemky	25,-	1	25,00	0,90	1,00	22,50

Průměrná jednotková cena:	22,50 / 1,000
Minimální jednotková cena:	22,50 Kč/m ²
Maximální jednotková cena:	22,50 Kč/m ²

Oceňované pozemky:

lesní pozemek	p.č. 373	5521 m ²
lesní pozemek	p.č. 454	4658 m ²

Výměra oceňovaných pozemků: 10179 m²

10 179,00 m² á 22,50 Kč/m² = 229 027,50 Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem **= 229 027,50 Kč**

Lesní pozemky s porosty - výsledná cena **= 229 027,50 Kč**

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky

a ₁) Pozemky	=	0,- Kč
a ₂) Lesní pozemky s porosty	=	229 030,- Kč

Cena pozemků činí celkem **229 030,- Kč**

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Rodinný dům Stará Vožice - Tábore

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 znerozovaných.

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 úvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.

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.

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: řadový krajový

Podkroví: ne

Pozemky celkem: 1158 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 213 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 5,44

Výtah: ne

Přípojky: přípojky sítí bez plynu

Technický stav objektu: dobrý

Příslušenství nemovitosti: zemědělské stavby

Garáž: mimo objekt

Věk objektu: 113 roků

Podrobné množství oceňované nemovitosti

Podrobnost	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 118,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	227,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUC	172,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	0,950
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	1,040
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
6. Školství	0,94	1,06	1,000
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	0,940
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,000
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,000
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,000
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,050
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,000
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	1,050
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,050
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,060
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,050
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	0,950
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	1,100
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,020
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,650
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,050
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,150
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,050
Výsledný koeficient:			1,114

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
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
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	Pacov,				
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. Šumperk 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	hospodářská 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 nemovitosti	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: Tábor				
Adresa	Tábor, 390 01 Tábor				
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: Přední Výtoň -					
Adresa	Přední Výtoň 44, 382 73 Přední Výtoň					
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	řadový krajový		
Stáří objektu	36 roků		Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1		Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	780 m ²		Zastavěná plocha	166 m ²		
Garáž	v objektu		Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné					
Přípojky	elektro , voda , kanalizace					
Příslušenství	přípojky sítí					
Požadovaná nebo kupní cena						
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře					
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 500 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny						
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	727,40 m ³		2 062,14 Kč/m ³	1 891,87 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	284,20 m ²		5 277,97 Kč/m ²	4 842,18 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:	134,00 m ²		11 194,03 Kč/m ²	10 269,75 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí						
1. Velikost obce - obyvatel	0,99	2. Správní funkce	0,99	3. Poptávka nemovitostí		1,03
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	0,99	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru		1,01
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám				1,02
15. Konfigurace terénu	1,02	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti		1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě		1,04
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,02	23. Regulace nájemného		1,10
24. Výskyt radonu	1,05	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti		1,07
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,65	29. Údržba stavby		1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is		1,090

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. Tábor	3 787,22				
5. Přední Výtoň -	1 891,87	4 842,18			10 269,75
SJC – minimum	1 287,98	4 829,91			4 725,24
SJC – průměr	3 006,00	7 807,00			12 040,00
SJC – maximum	4 672,56	11 116,58			20 110,70
Index oceňovaného objektu	1,114	1,114	1,114	1,114	1,114
JCO – minimum	1 435,00	5 381,00			5 264,00
JCO – průměr	3 349,00	8 697,00			13 413,00
JCO – maximum	5 205,00	12 384,00			22 403,00
Výměry oceňované stavby	1 118,00	227,00			172,00
CO – minimum	1604330	1221487			905408
CO – průměr	3744182	1974219			2307036
CO – maximum	5819190	2811168			3853316

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální:	905 408,- Kč
Průměrná:	2 675 146,- Kč
Maximální:	5 819 190,- Kč

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

$$= 2675146 - [0,15 * (5819190 - 905408)] = 1 938 078,70 \text{ Kč}$$

Rodinný dům Stará Vožice - Táboře - výsledná cena = 1 938 078,70 Kč

C. Rekapitulace

Celková obvyklá cena je cena zemědělské usedlosti se stavebními pozemky a zohlednění ostatních stavebních pozemků se stavbami jiného vlastníka a pozemků lesních.

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	1 928 490,- Kč
Administrativní cena celkem:	1 928 490,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků: 1 645 110,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 1 645 110,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena pozemků: 229 030,- Kč

Porovnávací cena celkem:

1 938 080,- Kč

Obvyklá cena:

1 930 000,- Kč

slovy: jedenmiliondevětsettřicettisíc 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.

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.

V Žebráku, 10.3.2014

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. 221 -3778-2013 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 221-2013