

Ocenění nemovitostí č. 32-3156-2012/1

o ceně obvyklé podílu ¼ vlastníka Kučery Ondřeje objektu bydlení č.p. 37 postaveném na pozemku st. 9 s příslušenstvím a pozemky p.č. st. 9, 76 a 77/2 vše vedené na LV 379 pro k.ú. a obec Bílá Hlína v okrese Mladá Boleslav



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé předmětných nemovitostí

Podle stavu ke dni 31.1.2012 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

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

V Žebráku, 31.1.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného dobrovolnou 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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. K stanovení obvyklé ceny náhradní metodikou bývá použita některá ze tří základních metod, případně jejich kombinace.

a) metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá vyšší 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.

b) výnosový způsob

Provádí se v těch případech, kdy nemovitost nese nebo může nést výnos, tj. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob

Tímto způsobem je stanovena cena porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodeji obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemků.

Rozsah ocenění

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle návrhu na prodej nemovitosti, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku.

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

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Rodinný dům
Bílá Hlína 37/55
295 01 Bílá Hlína

Region: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Katastrální území: Bílá Hlína

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 31.1.2012 za přítomnosti majitele.

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 dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

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 objednatel předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.

5. Použitá literatura:

Úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003

Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 2010

Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996

Věcná břemena - Linde Praha a.s. - 2001

Byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997

Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

6. Vyjádření realitních kanceláří:

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z 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

Kučera Jiří - 1/2

Kučera Ondřej - 1/4

Kučerová Jiřina - 1/4

Výčet rizik nemovitosti

- Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- Na nemovitosti neváznou 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. Byly předloženy částečné podklady o stáří a provedených rekonstrukcích.

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:

Poloha obce a občanská vybavenost

Obec na silnici třetí třídy č. 268 3 km severozápadně od Mnichova Hradiště

Obec má 107 obyvatel, v obci není občanská vybavenost

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Rodinný dům č.p. 37 na pozemku p.č. st. 9

Další objekt : nejsou

Stavební pozemek p.č. st. 9- zastavěná plocha nádvoří - 548 m²

Pozemek p.č. 77/2 - zahrada o výměře 485 m²

Pozemek p.č. 76 - zahrada o výměře 76 m²

Poloha v obci:

Na okraji zastavěné části obce mezi zástavbou obytných objektů. Příjezd zpevněnou komunikací.

Technický popis nemovitostí :

Hlavní objekt je přízemní obytný dům, částečně podsklepený, střecha šikmá sedlová. V objektu je 2* bytová jednotka obtahující kuchyni, WC a koupelnu.

Objekt má přípojky elektriky, vody a kanalizace do jímky na vyvážení. Topení lokální na tuhá paliva.

Hlavní nosné konstrukce je zdívo, stropy s rovným podhledem, krov tesařského provedení vaznicové soustavy. Krytina šindel, klempířské konstrukce kompletní.

Okna PVC, podlahy povlakové parkety a dlažby. Vnitřní omítky štukové, obklady keramické.

Vybavení standard, rozvod teplé vody z boileru.

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.

Skutečnosti rozhodné pro ocenění:

Nemovitosti je obsazená užívána v podílovém vlastnictví

Klady : poloha v klidné části města

10. Obsah odhadu:

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Rodinný dům

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 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 snižují 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.

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 podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 1353 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 548 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 2,47

Výtah: ne

Přípojky: NN, voda, jímka
 Technický stav objektu: dobrý
 Příslušenství nemovitosti: bez
 Garáž: není
 Stáří objektu: 75 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 735,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	314,20 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUC	214,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	0,850
2. Správní funkce	0,97	1,03	0,970
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	0,900
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,000
5. Obchod a služby	0,94	1,06	0,940
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	0,980
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,020
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,010
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,980
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,030
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,040
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,010
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,050
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	1,020
21. Typ stavby	0,94	1,06	0,940
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,000
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,020
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,680
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	1,000
Výsledný koeficient:			0,667

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Rodinný dům Rádlo MOISES				
Adresa	Rádlo, Rádlo				
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	řadový krajový	
Stáří objektu	70 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	460 m ²	Zastavěná plocha	137 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. voda ze studny, jímka				
Příslušenství	bez				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	1 830 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	907,15 m ³	2 017,31 Kč/m ³	2 469,16 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	267,00 m ²	6 853,93 Kč/m ²	8 389,15 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:	212,00 m ²	8 632,08 Kč/m ²	10 565,58 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,02
7. Zdravotnictví	1,06	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,99
13. Dopravní podmínky	1,06	14. Orientace ke světovým stranám			1,04
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	0,99
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,90
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,72	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,97	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,817

Objekt č.: 2	Název: Rodinný dům		
Adresa	Nový Svět, Harrachov- Nový svět		

Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	30 roků	Stav objektu	dobrý	
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1	
Výměra pozemku	588 m ²	Zastavěná plocha	84 m ²	

Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. voda, kanalizace, plyn				
Příslušenství	parkovací plochy				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	2 950 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,75	Cena po úpravě	2 212 500,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	588,00 m ³	3 762,76 Kč/m ³	2 833,40 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	0,99	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,02	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	11. Životní prostředí	1,05	12. Poloha k centru	1,04
13. Dopravní podmínky	0,95	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,02	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,97	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,90	29. Údržba stavby	1,04
30. Pozemky k objektu celkem	0,95	31. Názor odhadce	1,05	Součin dílčích koeficientů - Is	1,328

Objekt č.: 3	Název: Rodinný dům Jablonec MOISES				
Adresa	Jablonec nad Nisou				
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	řadový krajový	
Stáří objektu	60 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	863 m ²	Zastavěná plocha	152 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	včetně plynu				
Příslušenství	bez				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	2 650 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	981,60 m ³	2 699,67 Kč/m ³	1 586,18 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	1,03	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,06	6. Školství	1,04

7. Zdravotnictví	1,04	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,02	11. Životní prostředí	1,04	12. Poloha k centru	1,01
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,01
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,01	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,01	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,99	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,01	28. Technická hodnota	0,70	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,702

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Rodinný dům Rádlo MOISES	2 469,16	8 389,15			10 565,58
2. Rodinný dům	2 833,40				
3. Rodinný dům Jablonec MOISES	1 586,18				
SJC – minimum	1 586,18	8 389,15			10 565,58
SJC – průměr	2 296,00	8 389,00			10 566,00
SJC – maximum	2 833,40	8 389,15			10 565,58
Index oceňovaného objektu	0,667	0,667	0,667	0,667	0,667
JCO – minimum	1 058,00	5 596,00			7 047,00
JCO – průměr	1 531,00	5 595,00			7 048,00
JCO – maximum	1 890,00	5 596,00			7 047,00
Výměry oceňované stavby	1 735,00	314,20			214,00
CO – minimum	1835630	1758263			1508058
CO – průměr	2656285	1757949			1508272
CO – maximum	3279150	1758263			1508058

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 1 508 058,- Kč
 Průměrná: 1 974 169,- Kč
 Maximální: 3 279 150,- Kč

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

$$= 1974169 - [0,15 * (3279150 - 1508058)] = 1 708 505,20 \text{ Kč}$$

Rodinný dům - výsledná cena = 1 708 505,20 Kč

C. Rekapitulace

Porovnávací cena podílu 1/4:

392 500,- Kč

Obvyklá cena:

275 000,- Kč

slovy: Dvěšedesmdesát tisíc 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.

Závady nemovitosti:

Na nemovitosti nevážnou žádná práva omezující právo vlastnické ani jiná práva nezaznamenávající se do KN která by nezanikla okamžikem ukončení dražby příklepem.

Podílové vlastnictví:

- Snižuje prodejnost nemovitosti
- Problémové další nakládání s nemovitostí
- Následný prodej ovlivněn předkupním právem

Na základě výše uvedených závad a omezení je cena zjištěná upravena koeficientem 0,7.

V Žebráku, 31.1.2012

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. 32 - 3156 -2012 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 32-2012

