



## Ocenění nemovitostí č. 197-3775-2013

- ceně obvyklé rodinného domu č.p. 180 postavené na pozemku st. 336 s příslušenstvím a pozemky vše vedené na LV 142 pro k.ú. Valteřice v Krkonoších a obec Horní Branná v okrese Semil



Účel posudku:

*Pro účely insolvenčního řízení*

Podle stavu ke dni 13.3.2013 odhad vypracoval:

**Luboš Šimůnek**  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 18.3.2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

#### Ocenění je vypracováno pro potřeby Insolvenčního řízení

**Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.**

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy<sup>1)</sup>. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen<sup>2)</sup> 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 prodejkách 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 oblíby. 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 oblíbou 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 nejspíše 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  
Valteřice 180  
512 36 Horní Branná

Region: Liberecký

Okres: Semily

Katastrální území: Horní Branná

#### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 13.3.2013 za přítomnosti zástupce majitele.

#### **4. Podklady pro vypracování odhadu:**

##### **Podklady dodané objednatelem**

- Výpis z Katastru nemovitostí LV.č. 142
- snímek katastrální mapy - informativní náhled
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti

- 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

### **Omezující podmínky**

*Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenes 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 - 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:**

**Novotná Anna**  
**Slibná 203/4**  
**Praha 102**

r.č. 526213/204

#### **Výčet rizik nemovitosti**

- ← Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- ← Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- ← Stavba vykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- ← Nemovitost se nenachází v záplavovém území dle povodňového plánu ←  
Stavba je dispozice určena k bydlení

#### **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 leží jihozápadně od města Vrachlabí ve vzdálenost cca 6 km.

Obec má 1874 obyvatel, v obci je základní infrastruktura.

##### **Soubor oceňovaných nemovitostí :**

Objekt bydlení bez č.p. 336 na pozemku p.č. st. 336

Další objekt : přístavek dílny

Stavební pozemek p.č. st. 336- zastavěná plocha nádvoří - 114 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 317/5 - TTP o výměře 686 m<sup>2</sup>

##### **Poloha v obci:**

Na okraji zastavěné části obce. Příjezd místní komunikace.

##### **Technický popis nemovitostí :**

Hlavní objekt je patrový nepodsklepený rodinný domek, zděný, střecha šikmá sedlová .

Objekt má přípojky elektriky, vody a kanalizace. Topení elektrické stropní panely.

Hlavní nosné konstrukce jsou zděné klasickým způsobem, stropy s rovným podhledem, krov

sedlový. Krytina plech. Stav objektu podprůměrný, bez údržby, staticky poškozený.. Životní prostředí bez závad.

Objekt bude užíván k bydlení, je veden v KN jako rozestavěný, 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:**

**Závady- zápory: nekvalitní provedení stavebních prací, trhliny v hlavním zdivu.**

**Klady : poloha v regionu**

## B. Odhad

### **Porovnávací metoda**

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

***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: ano

Pozemky celkem: 1340 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha hlavního objektu: 128 m<sup>2</sup>

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 10,47

Výtah: ne

Přípojky: NN

Technický stav objektu: výborný

Příslušenství nemovitosti: bez

Garáž: mimo objekt

Poloha objektu:

Liberecký kraj - do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:

23 roků

### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí:	$9,61 \cdot 10,72 + 8,20 \cdot 3,42$	=	131,06 m <sup>2</sup>
patro:	$9,61 \cdot 10,72$	=	103,02 m <sup>2</sup>
krov:		=	103,02 m <sup>2</sup>
garáž:	$8,00 \cdot 3,80$	=	30,40 m <sup>2</sup>
krov:		=	30,40 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	131,06 m <sup>2</sup>	2,98 m
patro:	103,02 m <sup>2</sup>	2,60 m
krov:	103,02 m <sup>2</sup>	1,80 m
garáž:	30,40 m <sup>2</sup>	3,00 m
krov:	30,40 m <sup>2</sup>	2,00 m

### Obestavěný prostor:

přízemí:	$(9,61 \cdot 10,72 + 8,20 \cdot 3,42) \cdot (2,98)$	=	390,57 m <sup>3</sup>
patro:	$(9,61 \cdot 10,72) \cdot (2,60)$	=	267,85 m <sup>3</sup>
krov:	$(103,02) \cdot (1,80) / 2$	=	92,72 m <sup>3</sup>
garáž:	$(8,00 \cdot 3,80) \cdot (3,00)$	=	91,20 m <sup>3</sup>
krov:	$(30,40) \cdot (2,00) / 2$	=	30,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	872,74 m <sup>3</sup>

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	873,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	234,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	216,00 m <sup>2</sup>

### Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,000
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,000
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	0,900
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,060
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	0,980



11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,060
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,940
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	0,990
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,010
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	0,980
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,060
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	1,030
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,000
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,050
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,050
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	1,020
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,900
29. Údržba stavby	0,85	1,10	0,850
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,030
31. Názor odhadce	0,90	1,10	0,900
<b>Výsledný koeficient:</b>			<b>0,885</b>

### Přehled porovnatelných nemovitostí

<b>Objekt č.: 1</b>	<b>Název: Rodinný dům Rádlo MOISES</b>				
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 <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	137 m <sup>2</sup>		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	NN. voda ze studny, jímka				
Příslušenství	bez				
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 830 000,- Kč	
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:	907,15 m <sup>3</sup>		2 017,31 Kč/m <sup>3</sup>	2 469,16 Kč/m <sup>3</sup>	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí</b>					
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

<b>Objekt č.: 2</b>	<b>Název: Rodinný dům</b>
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 <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	84 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Připojky	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 <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	588,00 m <sup>3</sup>	3 762,76 Kč/m <sup>3</sup>	2 833,40 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>

**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

<b>Objekt č.: 3</b>	<b>Název: Rodinný dům Jablonec MOISES</b>
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 <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	152 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
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 <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	981,60 m <sup>3</sup>	2 699,67 Kč/m <sup>3</sup>	1 586,18 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>

**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

<b>Objekt č.: 4</b>	<b>Název: RD Doksy</b>
Adresa	nabídka, Doksy

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	řadový vnitřní
Stáří objektu	90 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	146 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	146 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne
Svislé konstrukce	zděné	Podkroví	ano
Přípojky	včetně plynu		
Příslušenství	bez		

**Požadovaná nebo kupní cena**

Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře
Požadovaná cena	1 400 000,- Kč
Koef. úpravy ceny	0,88
Cena po úpravě	1 232 000,- Kč

**Výměry a jednotkové ceny**

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	745,00 m <sup>3</sup>	1 653,69 Kč/m <sup>3</sup>	1 673,78 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>

Čistá užitná plocha:		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti</b>					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitosti	1,10
4. Přírodní okolí	1,03	5. Obchod a služby	1,04	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,06	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,04	11. Životní prostředí	1,04	12. Poloha k centru	1,05
13. Dopravní podmínky	1,01	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,03	17. Parkovací možnosti	0,97
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
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	0,96
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	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	0,988

### 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				
2. Rodinný dům	2 833,40				
3. Rodinný dům Jablonec MOISES	1 586,18				
4. RD Doksy	1 673,78				
SJC – minimum	1 586,18				
SJC – průměr	2 141,00				
SJC – maximum	2 833,40				
Index oceňovaného objektu	0,885	0,885	0,885	0,885	0,885
JCO – minimum	1 404,00				
JCO – průměr	1 895,00				
JCO – maximum	2 508,00				
Výměry oceňované stavby	873,00	234,00			216,00
CO – minimum	1225692				
CO – průměr	1654335				
CO – maximum	2189484				

### Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 1 225 692,- Kč  
 Průměrná: 1 654 335,- Kč  
 Maximální: 2 189 484,- Kč

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

$$= 1654335 - [0,15 * (2189484 - 1225692)] = 1 509 766,20 \text{ Kč}$$

**Objekt bydlení - - výsledná cena = 1 509 766,20 Kč**

### C. Rekapitulace

**Porovnávací cena:**

**Porovnávací cena celkem:**

**1 509 770,- Kč**

**Obvyklá cena:**

**1 500 000,- Kč**

slovy: jedenmilionpětsettisíc 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 stále a trvalé.**

V Žebráku, 18.března.2013

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 197 3775-2013 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 197-2013

