

Ocenění nemovitostí č. 301-3156-2012

o ceně obvyklé spoluvlastnického podílu ½ vlastníka Kadlece Josefa
objektu bydlení č.p. 119 postaveném na pozemku 1035 s příslušenstvím a
pozemky p.č. 1035 jak je vedeno na LV 330 pro k.ú. a obec Horšovský
Týn v okrese Domažlice

Objednatel posudku:

Mgr. Pavlína Jašková
Balbínova 1
787 01 Šumperk

Účel posudku:

ocenění majetkové podstaty nemovitého majetku
insolvenčnímu správci dle zák. č. 182/2006 Sb., „o
úpadku a způsobech řešení“, v jeho pozdějších znění
a podle zákona o ocenění majetku podle zákona
č.151/1997 Sb. , metodou srovnávací a ocenění
obvyklou cenou.

Podle stavu ke dni 20.9.2011 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, 31.1.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby Insolvenčního řízení

Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí 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 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 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

METODA POROVNÁVACÍ :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace

o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

APLIKACE METOD :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejméněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti

Rozsah ocenění

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti
Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
Ekologické zatížení nemovitosti
Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku
Vlastnictví jednotlivých částí majetku
Ostatní zjištěné vlivy

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rod. dům - podíl 1/2
Horšovský Týn 19
346 01 Horšovský Týn

Region: Plzeňský

Okres: Domažlice

Katastrální území: Horšovský Týn

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.9.2011 za přítomnosti osobně.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Pasport nemovitosti
- Nájemní smlouva
- Průvodní dopis

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 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 - 1995

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

Věcná břemena - Linde Praha a.s. - 2001

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

Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

6. Vyjádření realitních kanceláří:

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců. Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Kadlec Josef - 1/2

Rejthar Rudolf - 1/2

Výčet rizik nemovitosti

- Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- Stavba je umístěna na vlastním pozemku - nebude předmětem převodu
- 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 podle informací zaplavena
- Stavba je dispozičně 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:

Soubor oceňovaných nemovitostí a popis

<i>Hlavní stavba</i>	<i>Rodinný dům č.p.19</i>
<i>Podlaží</i>	<i>přízemí - půda</i>
<i>Na pozemku</i>	<i>1035</i>
<i>Vedlejší stavba</i>	<i>jiná stavba</i>
<i>Na pozemku</i>	<i>1035</i>
<i>Pozemek</i>	<i>p.č. 10355 - 156m2</i>
<i>Další pozemky</i>	<i>ne</i>
Vybavení obce	základní infrastruktura, zdravotní zařízení, škola, pošta
Poloha v obci	v zastavěné části obce
Přístup , příjezd	veřejnou komunikací - zpevněná
Okolí nemovitosti	obytná zástavba
Inženýrské sítě	elektro, přípojka vody, kanalizace
Další příslušenství	venkovní úpravy
Typ nemovitosti	přízemní, nepodsklepený, sedlová střecha, bez podkroví
Provedení stavby	zděná stavba, krov vaznicové soustavy
Technický stav	dobrý
Možnost rozšíření	malá výměra pozemků
Životní prostředí	bez závad
Krytina střechy	tašky pálená krytina
Okna	dřevěná
Dveře	hladké
Podlahy	podlahové krytiny

Dlažby	keramické
Příslušenství	koupelna, WC
Vybavení	vana, umyvadlo, linka, sporák.
Vytápění	AKU
Výroba teplé vody	boiler
Další vybavení	není

Objekt je užíván k 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.

Závady nemovitosti: Podílové spoluvlastnictví které zhoršuje prodejnost nemovitosti

10. Obsah odhadu:

- a) **Ocenění výnosovým způsobem**
a₁) Omezení užívání nemovitosti

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 387/2011 Sb.)

a) Výnosová hodnota

a₁) Omezení užívání nemovitosti

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu: Ostatní nemovitosti
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 8,00 %
Skupina: D)

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
RD	75,20	700,-	52 640,-
Výnosy celkem			52 640,-

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 52 640,- Kč
Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného

52 640,00 * 40 % = 21 056,00

Vypočtené odpočty celkem:	-	21 056,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4:	=	31 584,- Kč
Míra kapitalizace 8,00 %	/	8,00 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	394 800,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	0,00
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	394 800,00
Rozdíl	R =	394 800,00

Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny D):

	CV * 1,05	=	414 540,00 Kč
Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu	=		414 540,- Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Omezení užívání nemovitosti	=	414 540,- Kč
<u>Cena objektů činí celkem</u>		<u>414 540,- Kč</u>

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : RD Horšovský Týn 19

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 pomoci 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.

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: řadový krajový

Podkroví: ne
 Pozemky celkem: 156 m²
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 96 m²
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 1,63
 Výtah: ne
 Přípojky: kanalizace, voda
 Technický stav objektu: dobrý
 Garáž: není
 Stáří objektu: 80 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	612,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	m ²

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	1,020
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,000
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	1,010
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,060
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,000
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,020
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,060
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,020
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,060
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,010
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,020
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	1,060
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,050
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,100
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	0,900

27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	0,980
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,650
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,000
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,850
31. Náзор odhadce	0,90	1,10	0,900
Výsledný koeficient:			0,802

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: RD Nová Ves - Bělá				
Adresa	Nová Ves, Nová ves				
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	60 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	1735 m ²	Zastavěná plocha	297 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	dřevěné na bázi dřevní hmoty				
Přípojky	NN: jímka, veřejný vodovod				
Příslušenství	garáž				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	1 700 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,65	Cena po úpravě	1 105 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	785,20 m ³	1 407,28 Kč/m ³	1 938,41 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	0,94	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	0,99
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,03	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,02	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,99
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,10
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,85	29. Údržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Náзор odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,726

Objekt č.: 2	Název: RD Slatina				
Adresa	nabídka , Slatina				
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	100 roků	Stav objektu	špatný		
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	4770 m ²	Zastavěná plocha	1000 m ²		

Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	dřevěné na bázi dřevní hmoty				
Přípojky	NN: jímka, studna				
Příslušenství	stodoly				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	1 290 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,80	Cena po úpravě	1 032 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	1 452,00 m ³	710,74 Kč/m ³	1 803,92 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	0,94	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,02	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,99
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,10
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,65	29. Údržba stavby	0,85
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,394

Objekt č.: 3	Název: Horšovský Týn - por				
Adresa	Horšovský Týn, Horšovský Týn				
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	75 roků	Stav objektu	velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	946 m ²	Zastavěná plocha	110 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	sítě				
Příslušenství	garáž				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	2 150 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,85	Cena po úpravě	1 827 500,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	912,00 m ³	2 003,84 Kč/m ³	1 883,31 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	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	1,00	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,02	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	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,05
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,85	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,064

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny <i>SJP</i> porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. RD Nová Ves - Bělá	1 938,41				
2. RD Slatina	1 803,92				
3. Horšovský Týn - por	1 883,31				
SJC – minimum	1 803,92				
SJC – průměr	1 875,00				
SJC – maximum	1 938,41				
Index oceňovaného objektu	0,802	0,802	0,802	0,802	0,802
JCO – minimum	1 447,00				
JCO – průměr	1 504,00				
JCO – maximum	1 555,00				
Výměry oceňované stavby	612,00				
CO – minimum	885564				
CO – průměr	920448				
CO – maximum	951660				

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 885 564,- Kč
 Průměrná: 920 448,- Kč
 Maximální: 951 660,- Kč

$$\begin{aligned}
 C_p &= CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] = \\
 &= 920448 - [0,15 * (951660 - 885564)] = 910 533,60 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

RD Horšovský Týn 19 - výsledná cena

= 910 533,60 Kč

C. Rekapitulace

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem:

910 530,- Kč

Obvyklá cena:

315 000,- Kč

slovy: třístapnáci 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:

Spoluvlastnický podíl

Zdůvodnění:

Spoluvlastnictví nemovitosti je v realitní a odhadcovské praxi považováno za omezení užívání a odpovídá hodnotově věcnému břemeni na dobu neurčitou. U takovéto nemovitosti klesá prodejnost a to i s ohledem na jakékoliv další nakládání s objektem. Oceňovaná nemovitost není stavebně oddělena pro používání dvou samostatných prostor. Protože je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl rovná jedné polovině je použit pro korekci ceny koeficient 0,7 odpovídající výše uvedené závadě.

V Žebráku, 25.9.2011

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. 31-3156-2012 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 31/2012