

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 671-3884-2013

NEMOVITOST:	RODINNÝ DŮM, Rodinný dům s příslušenstvím a s pozemky na LV č. 73
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Bratronice, k.ú. Dolní Bezděkov u Kladna
Adresa nemovitosti:	Dolní Bezděkov 24, 273 63 Bratronice
Vlastník stavby:	Boswartová Eva, Dolní Bezděkov 24, 27363 Bratronice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Boswartová Eva, Dolní Bezděkov 24, 27363 Bratronice, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL :	PROKONZULTA, a.s. - dražební společnost
Adresa objednatele:	Křenová 299/26, 60200 Brno

ZHOTOVITEL :	Luboš Šimůnek
Adresa zhotovitele:	Pražská 120, 267 53 Žebrák
IČ:	telefon: 604868833 e-mail: simunek.simunek@seznam.cz
DIČ:	fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny za účelem konání dražby (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	1 070 000 Kč	
---------------------	---------------------	--

Datum místního šetření: 16.12.2013 Stav ke dni : 16.12.2013
Počet stran: 14 stran Počet příloh: 0 Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 19.12.2013

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby
- Prodeje nemovitosti skutečněného 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., nálezů 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 povinná 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 vážnoucích 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 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřazovaná 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 sníženého 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 nejvěrněji 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

Přehled podkladů

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 uvedeného 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 objednatelem 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.

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí. Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací majitele ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

Místopis

Bezděkov je obec v okrese Kladno, asi 15 km jižně od okresního města. Leží v Křivoklátské vrchovině, na 10. kilometru R6 z Prahy do Nové Strašecí.

V obci základní občanské vybavení (škola, školka, pošta, zdravotní zařízení).

Nemovitost rodinného domu je situována v samostatné části obce stavebně oddělené. Převažuje zde zástavba rodinnými domy.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	bytová zóna	průmyslová zóna		Okolí :	bytová zóna	průmyslová zóna	
	ostatní	nákupní zóna			ostatní	nákupní zóna	
Přípojky:	voda	kanalizace	plyn	Přípojky:	voda	kanalizace	plyn
veř. / vl.	elektro	telefon		veř / vl.	elektro	telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř

silnice II., III. tř

Poloha v obci:

okrajová část - bytové domy zděné

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Popis nemovitosti

Nemovitost je tvořena rodinným domem č.p. 13 a pozemky parc. č. st. 82a 315/13. Vedle domu je postavena zděná garáž s dílnou. Dům má přípojku plynu. Původní dům je cca 90 let starý, v posledních letech neobýván bez údržby.

Objekt je zděný přízemní dům se sedlovou střechou s krytinou skládanou, okna dřevěná, dveře náplňové. Fasádní omítky štukoví, klempířské konstrukce Pz.













Pozemek je po celém obvodu oplocen, na pozemku jsou trvalé prosoy různého druhu a stáří.

Objekt je svým řešením určen k bydlení, je veden v KN jako objekt 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: starší objekt bez údržby

Klady nemovitosti: poloha v regionu

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:	
 Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí	 Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
 Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	 Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
 Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	 Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
 Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn	 Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou	
 Nemovitost není situována v záplavovém území	 Nemovitost situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika:	
 Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem	
 Stavby dlouhou dobu neužívané	
Komentář: Nemovitost je ve špatném technickém stavu, bez základní údržby	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům č.p. 13 včetně příslušenství

2. Ocenění pozemků

2.1 pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 RD Dolní Bezděkov

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům č.p. 13 včetně příslušenství

Popis

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu: obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 90 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 5 006,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	15,50*6,15	=	95,32 m ²
krov:		=	95,33 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	95,32 m ²	3,45 m
krov:	95,33 m ²	3,23 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(15,50*6,15)*(3,45)	=	328,87 m ³
krov:	(95,33)*(3,23)/2	=	153,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>482,83 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	95,32 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	190,65 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 - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD - pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
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 - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
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 90 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,525}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	I	-0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní zařízení - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{\infty} P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index trhu s nemovitostmi

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,525 * 0,990 * 0,900 = \mathbf{0,468}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 5\,006,- \text{ Kč/m}^3 * 0,468 = 2\,342,81 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 2\,342,81 \text{ Kč/m}^3 * 482,83 \text{ m}^3 = 1\,131\,178,95 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,131\,178,95 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1 pozemky

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.11. Možnost napojení na plynovod:	+10 %
Úprava cen:	+10 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené, a dosahuje výši sjednaných cen srovnatelných pozemků. Srážky ani přírážky dle tabulky č. 1 proto nebyly použity.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) **1,9450**

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): **2,1460**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K _i	K _p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1460	1,9450	10,00	160,70
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1460	1,9450	10,00	64,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-----	-------	-------------------	-----------------------------	------------------------------------	--------------

§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 82	414,00	160,70	66 529,80
§ 28 odstavec 5	orná půda	315/13	165,00	64,28	10 606,20
Stavební pozemky - celkem					77 136,-

Pozemky - zjištěná cena = **77 136,- Kč**

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 13 včetně příslušenství 1 131 178,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem **1 131 178,90 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemky 77 136,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem **77 136,- Kč**

Celkem **1 208 314,90 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **1 208 314,90 Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

Popisy porovnatelných nemovitostí

RD Malé Kyšice

Podsklepený přízemní domek 2+1 k rekreaci nebo i trvalému bydlení. Vytápění krbovými kamny, zděný, technický stav dobrý, zavedena elektřina, voda i kanalizace, ohřev vody bojlerem. Parkování přímo před domem. Zastavěná plocha 60 m², plocha pozemku 515 m².

RD Družec

RD s garáží a stodolou, cihlový, IS- vodovod, plynovod, veřejná kanalizace, vlastní studna, jedná se o 2+kk, zahrada o rozloze 1042 m², dům je vytápěný plynovým kotlem, v obci je veškerá občanská vybavenost, technický stav nemovitosti je dobrý.

Oceňovaná nemovitost

Jednotka		Výměra
Obestavěný prostor	OP	483,00 m ³

Zastavěná plocha všech podlaží	ZP	95,00 m ²
Podlahová plocha všech podlaží	PP	95,00 m ²
Hrubá užitková plocha	PUH	75,00 m ²
Čistá užitková plocha	PUČ	75,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
Velikost obce	0,85	1,25	0,850
Správní funkce	0,97	1,03	0,990
Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,050
Přírodní okolí	0,94	1,06	1,040
Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
Školství	0,94	1,06	0,980
Zdravotnictví	0,94	1,06	0,980
Kultura, sport	0,94	1,06	0,980
Hotely ap.	0,98	1,02	0,980
Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	1,000
Životní prostředí	0,94	1,06	1,060
Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,010
Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,050
Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,030
Konfigurace terénu	0,92	1,05	0,980
Převládající zástavba	0,94	1,06	1,040
Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,000
Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,040
Územní plán	0,94	1,06	1,060
Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,050
Typ stavby	0,94	1,06	0,990
Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,000
Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	0,980
Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,600
Údržba stavby	0,85	1,10	0,850
Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,950
Názor odhadce	0,90	1,10	0,950
Výsledný koeficient			0,517

Srovnatelné nemovitosti

Název: RD Malé Kyšice	
Lokalita:	Malé Kyšice
Výchozí cena:	1 560 500,00 Kč
Koeficient úpravy	0,80

Upravená cena: 1 248 400,00 Kč					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce	0,85	2. Správní funkce	0,98	3. Poptávka nemovitostí	0,98
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služb ^y	0,98	6. Školství	0,98
7. Zdravotnictví	0,98	8. Kultura a sport	0,98	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,04	12 Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	0,98	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	1,02	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovit.	0,95
27. Možnost rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,70	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celk.	1,10	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů	0,595

Jednotka:	Výměra	Jedn. cena	KC	Upr. jedn. cena
Obestavěný prostor [OP]	312,00 m ³	4 001,28	0,595	6 725,-
Zastavěná plocha všech podlaží [ZP]	52,00 m ²	24 007,69	0,595	40 349,-
Podlahová plocha všech podlaží [PP]	0,00 m ²	0,-	0,595	0,-
Hrubá užitková plocha [PUH]	0,00 m ²	0,-	0,595	0,-
Čistá užitková plocha [PUČ]	0,00 m ²	0,-	0,595	0,-

Název: RD Družec					
Lokalita: Družec					
Výchozí cena: 2 900 000,00 Kč					
Koeficient úpravy 0,80					
Upravená cena: 2 320 000,00 Kč					
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce	0,85	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	0,98
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služb ^y	1,02	6. Školství	1,02
7. Zdravotnictví	1,02	8. Kultura a sport	1,02	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,02	12 Poloha k centru	1,02
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	0,99
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,00	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 nemovit.	1,05
27. Možnost rozšíření	1,01	28. Technická hodnota	0,70	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celk.	1,05	31. Názor odhadce	0,98	Součin dílčích koeficientů	0,736

Jednotka:	Výměra	Jedn. cena	KC	Upr. jedn. cena
Obestavěný prostor [OP]	950,00 m ³	2 442,11	0,736	3 318,-
Zastavěná plocha všech podlaží [ZP]	250,00 m ²	9 280,-	0,736	12 609,-
Podlahová plocha všech podlaží [PP]	0,00 m ²	0,-	0,736	0,-
Hrubá užitková plocha [PUH]	0,00 m ²	0,-	0,736	0,-
Čistá užitková plocha [PUČ]	0,00 m ²	0,-	0,736	0,-

Ocenění

Objekt číslo	Přepočtené jedn. ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ

1.RD Malé Kyšice	6 725,00	40 349,00	0,00	0,00	0,00
2.RD Družec	3 318,00	12 609,00	0,00	0,00	0,00
SJC - minimum	3 318,00	12 609,00			
SJC - průměr	5 022,00	26 479,00			
SJC - maximum	6 725,00	40 349,00			
Index oceňovaného obj.	0,517	0,517	0,517	0,517	0,517
JCO - minimum	1 715,00	6 519,00			
JCO - průměr	2 596,00	13 690,00			
JCO - maximum	3 477,00	20 860,00			
Výměry oceňovaného obj.	483,00	95,00	95,00	75,00	75,00
CO - minimum	828 345	619 305			
CO - průměr	1 253 868	1 300 550			
CO - maximum	1 679 391	1 981 700			

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou

Minimální cena 619 305,- Kč

Průměrná cena 1 277 209,- Kč

Maximální cena 1 981 700,- Kč

$C_P = CO_{PRŮMĚRNÁ} - [0,15 * (CO_{MAXIMÁLNÍ} - CO_{MINIMÁLNÍ})]$

$C_P = 1\,277\,209 - [0,15 * (1\,981\,700 - 619\,305)] = 1\,072\,849,75 \text{ Kč}$

Výsledná porovnávací hodnota

1 072 850 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům č.p. 13 včetně příslušenství 1 131 179,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 pozemky 77 136,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 RD Dolní Bezděkov 1 072 850,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 072 850 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	1 208 315 Kč

Obvyklá cena

1 070 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmdesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.21

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

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.

Závěr

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

V Žebráku 19.12.2013

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák
telefon: 604868833
e-mail: simunek.simunek@seznam.cz

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. 671-3884-2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 671-2013.