

Ocenění nemovitostí č. 303-3913-2014

- ceně obvyklé objektu č.p. 1777 postaveném na pozemku 3000/50 s příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 4035 pro k.ú. Šlapanice u Brna a obec Šlapanice v okrese Brno – venkov ↗



Objednatel posudku:

Ing. Tomáš Kučera
Čechaňská 361/16
602 00 Brno

Účel posudku: ocenění 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.

Podle stavu ke dni 18.5.2014 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 24.5.2014

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
¹⁾ stanovené zvláštními předpisy . 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⁾
(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

§2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 známy 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

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 Šlapanice

u Brna 1777

664 51 Šlapanice

Region: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov

Katastrální území: Šlapanice u Brna

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 18.5.2014 za přítomnosti bez zajištění vstupu.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí - Kopie katastrální mapy - Ocenění 6039-2185/2012 ze dne 15.11.2012- - Fotodokumentace
--

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelům předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.

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 nemovitostmi 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 **SJM**
Kadlec Jan a Marie

Výčet rizik nemovitosti

← Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí

- ← Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- ← Na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena a jiná omezení
- ← Nemovitost je omezena zástavním právem, exekucí
- ← Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- ← Stavba je dispozičně určena k bydlení
- ← 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.

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

Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle dodaných informací ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

Ocenění je vypracováno na základě získaných podkladů a osobního zjištění v rozsahu prohlídky z chodníku. V částech které nebylo možno doložit je uvažováno standardní rozsah a vybavení, případně dle úvahy odpovídající charakteru nemovitosti. V případě, že se zjistí něco jiného nebo bude doloženo, je ocenění v části které se bude tato skutečnost týkat neplatné a závěry této správy bude nutné rekonstruovat.

9. Celkový popis nemovitosti:

Poloha obce a občanská vybavenost

Obec Šlapanice leží na okraji Brna cca 3 km..

Obec má 7000 obyvatel, v obci je základní infrastruktura - pošta, škola, zdravotní zařízení.

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Rodinný dům č.p. 1777 na pozemku p.č. 3000/50

Stavební pozemek p.č. 3000/50- zastavěná plocha a nádvoří 227.m²

Pozemek p.č. 3000/7- OP - 280 m²

Poloha v obci: V blízkosti centra obce mezi zastavěnou částí, příjezd zpevněnou komunikací.

Technický popis nemovitostí :

Jedná se o přízemní RD bez podsklepení a bez podkrovní se stanovou střechou. Původní stáří objektu z roku 2006, je napojen na veškeré inženýrské sítě.

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:

Novostavba standardního vybavení

Malá výměra pozemků

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Jihomoravský kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby: 14 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 314,- Kč/m³ **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

přízemí:	13,40*16,36	=	219,22 m ²
přízemí:	4,67*1,50	=	7,01 m ²

přízemí:	219,22 m ²	3,12 m
přízemí:	7,01 m ²	3,25 m

Obestavěný prostor:

přízemí:	(13,40*16,36)*(3,12)	=	683,98 m ³
přízemí:	(4,67*1,50)*(3,25)	=	22,77 m ³
krov:	(14,92*4,00/6)*(2*17,63+3,20)+4,67*1,50*2,0 = 0*0,50	=	389,55 m ³

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
---------------	------------------	-------------------

Obestavěný prostor – celkem: = 1 096,30 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 226,23 m² Zastavěná
plocha všech podlaží: ZP = 226,23 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00 **Výpočet**

indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - Hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - 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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 14 let: **1,00**

12

Index vybavení $I_v = (1 + \sum_{i=1}^{13} V_i) * V_{13} * 1,00 = 1,103$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad	I	0,00
3. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní sítě obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	II	0,00

7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti - omezená dostupnost zdravotnické péče	II	0,00
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky vel. měst)	V	0,05
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci a okolí - odpovídá průměru v kraji	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

12

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^n P_i) = 1,040$$

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

3

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,103 * 1,040 * 0,900 = 1,032$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,314,- \text{ Kč/m}^3 * 1,032 = 3\,420,05 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 3\,420,05 \text{ Kč/m}^3 * 1\,096,30 \text{ m}^3 = 3\,749\,400,82 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům - zjištěná cena} = \underline{\underline{3\,749\,400,82 \text{ Kč}}}$$

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

$$\text{a) Rodinný dům} = 3\,749\,400,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena objektů činí celkem} \underline{\underline{3\,749\,400,- \text{ Kč}}}$$

Indexová metoda

a) Pozemky

a1) Pozemky

Výchozí cena: = 2 000,- Kč/m²

Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura: * 1,20

B - typ stavebního pozemku: * 1,50

C - třída velikosti obce: * 0,60

D - typ polohy: * 1,30

E - územní připravenost, infrastruktura: * 1,00

F - speciální charakteristiky: * 1,00

Výchozí cena upravená = 2 808,- Kč/m²

Jednotková cena stavebního pozemku: 2 808,- Kč/m²

Oceňované stavební pozemky:

zastavěná plocha p.č. 3000/50 227 m² zahrada p.č.
3000/7 280 m²

Výměra stavebních pozemků: 507 m²

507,00 m² á 2 808,- Kč/m² = 1 423 656,- Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = 1 423 656,- Kč

Pozemky - výsledná cena = 1 423 656,- Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 1 423 660,- Kč

Cena pozemků činí celkem 1 423 660,- Kč

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Šlapanice u Brna

Analýza ocenění

Nejllepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje **a je tedy dostatečné množství informací pro její využití**. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem a znehodnocení, **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 a nebude použita. Její hlavní význam je při použití výnosové hodnoty nemovitosti kde je podkladem nákladové stránky v ocenění, zde se používá vždy. A potom

při ocenění nemovitostí kde není dostatek podkladů pro použití metody porovnávací tam kde realitní trh nefunguje. V jednotlivých ocenění bude použita u komerčních výnosových ocenění a a ocenění nájemních domů.

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 toho 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 vnitřní

Podkroví: ne

Pozemky celkem: 507 m²

Zastavěná plocha hlavního objektu: 227 m²

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 2,23

Výtah: ne

Přípojky: přípojky,.

Technický stav objektu: velmi dobrý

Príslušenství nemovitosti: venkovní úpravy

Garáž: v objektu

Stáří objektu: 14 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 096,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	219,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	165,00 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	1,100
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	0,960
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
6. Školství	0,94	1,06	1,000
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,010
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	1,050
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,000

12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,020
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,060
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,050
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,000
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,000
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,060
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,050
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,060
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	1,050
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	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,900
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,000
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,000
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,100
Výsledný koeficient:			1,620

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Trstenice MOISE					
Adresa	Trstenice, Znojmo					
Popis:						
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící	
Stáří objektu		90 roků	Stav objektu		dobrý	
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží		0	
Výměra pozemku		363 m²	Zastavěná plocha		120 m²	
Garáž	není		Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce		zděné				
Přípojky		přípojky				
Příslušenství		sklad				
Požadovaná nebo kupní cena						
Pramen zjištění ceny			sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč		Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	2 550 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny						

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	950,00 m ³	2 684,21 Kč/m ³	5 580,48 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	250,00 m ²	10 200,- Kč/m ²	21 205,82 Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m2	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m2	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	155,00 m ²	16 451,61 Kč/m ²	34 202,94 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,98
4. Přírodní okolí	1,01	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,98	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	0,99	11. Životní prostředí	1,01	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,98
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	0,90
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,70	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,10	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,481

Objekt č.: 2	Název: Hrotovice- MOISES						
Adresa	Hrotovice 269, Hrotovice						
Popis:							
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	řadový vnitřní		
Stáří objektu		80 roků	Stav objektu		velmi dobrý		
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží		1		
Výměra pozemku		1962 m²	Zastavěná plocha		352 m²		
Garáž	není		Výtah	ne	Podkroví	ano	
Svislé konstrukce		zděné					
Přípojky		přípojky včetně plynu					
Příslušenství		bez					
Požadovaná nebo kupní cena							
Pramen zjištění ceny			sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč		Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	2 450 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny							
			Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)		Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)	
Obestavěný prostor:			1 275,00 m³	1 921,57 Kč/m³		3 176,15 Kč/m³	
Zastavěná plocha podlaží celkem:			412,00 m²	5 946,60 Kč/m²		9 829,09 Kč/m²	
Podlahová plocha podlaží celkem			m2	Kč/m²		Kč/m²	
Hrubá užitná plocha:			m2	Kč/m²		Kč/m²	
Čistá užitná plocha:			352,00 m²	6 960,23 Kč/m²		11 504,51 Kč/m²	
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí							
1. Velikost obce - obyvatel		1,00	2. Správní funkce		0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,01
4. Přírodní okolí		1,02	5. Obchod a služby		0,99	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví		1,00	8. Kultura a sport		0,99	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti		0,99	11. Životní prostředí		1,01	12. Poloha k centru	0,98
13. Dopravní podmínky		1,00	14. Orientace ke světovým stranám				1,00
15. Konfigurace terénu		1,01	16. Převládající zástavba		1,02	17. Parkovací možnosti	1,00

18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	0,99
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,65	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,90	31. Názor odhadce	0,95	Součin dílčích koeficientů - Is	0,605

Objekt č.: 3	Název: Telnice u Brna				
Adresa	Růžová 38, Telnice				
Druh nemovitosti	Rodinné domy		Poloha	řadový vnitřní	
Stáří objektu	120 roků		Stav objektu	velmi dobrý	
Počet nadz. podlaží	1		Počet podzemních podlaží	1	
Výměra pozemku	682 m ²		Zastavěná plocha	181 m ²	
Garáž	není		Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky,.				
Příslušenství	venkovní úpravy				

Požadovaná nebo kupní cena

Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	3 030 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	808,00 m ³	3 750,- Kč/m ³	5 013,37 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	377,00 m ²	8 037,14 Kč/m ²	10 744,83 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:	240,00 m ²	12 625,- Kč/m ²	16 878,34 Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,00
4. Přírodní okolí	0,96	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,01	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,99	11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	1,02
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,05	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	0,94
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,01	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,05	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,62	29. Údržba stavby	1,04
30. Pozemky k objektu celkem	1,10	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,748

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Trstenice MOISE	5 580,48	21 205,82			34 202,94
2. Hrotovice- MOISES	3 176,15	9 829,09			11 504,51
3. Telnice u Brna	5 013,37	10 744,83			16 878,34

SJC – minimum	3 176,15	9 829,09			11 504,51
---------------	----------	----------	--	--	-----------

SJC – průměr	4 590,00	13 927,00			20 862,00
SJC – maximum	5 580,48	21 205,82			34 202,94
Index oceňovaného objektu	1,999	1,999	1,999	1,999	1,999
JCO – minimum	6 349,00	19 648,00			22 998,00
JCO – průměr	9 175,00	27 840,00			41 703,00
JCO – maximum	11 155,00	42 390,00			68 372,00
Výměry oceňované stavby	1 096,00	219,00			165,00
CO – minimum	6958504	4302912			3794670
CO – průměr	10055800	6096960			6880995
CO – maximum	12225880	9283410			11281380

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 3 794 670,- Kč

Průměrná: 7 677 918,- Kč

Maximální: 12 225 880,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 7677918 - [0,15 * (12225880 - 3794670)] = 6\,413\,236,50 \text{ Kč}$$

Šlapanice u Brna - výsledná cena = **6 413 236,50 Kč**

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 3 749 400,- Kč

Administrativní cena celkem: 3 749 400,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků: 1 423 660,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 1 423 660,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 6 413 230,- Kč

Obvyklá cena:

6 400 000,- Kč

slovy: šestmilionůčtyřistatisíc 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.

V Žebráku, 24.5.2014

Luboš Šimůnek
Pražská 120 267
53 Žebrák

D. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 303 -3913-2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 303-2014