



Ocenění nemovitostí č. 208-3377-2013

O ceně obvyklé objektu č.e. 16 s příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 157 pro k.ú. Hluboká u Borovan a obec Borovany v okrese České Budějovice



Objednatel posudku:

IT Credit, s.r.o.
Pernerova 50
186 02 Praha 8

Účel posudku:

Prodeje nemovitosti uskutečněného dražbou
na základě zákon 26/2000 Sb, ve znění pozdějších předpisů

Podle stavu ke dni 4.12.2013 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 7.12.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného dražbou na základě zákona 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 vyhlásky podle § 20 zákona.

Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 181/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 110/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 7/2009 Sb. a zákona č. 223/2009

§ 13

Odhad ceny předmětu dražby

- (1) Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik,⁷⁾ jeho organizační složku,⁸⁾ nebo o věc prohlášenou za kulturní památku,⁹⁾ musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce.¹⁰⁾ Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.
- (2) Osoba, která má předmět dražby v držení, je povinna po předchozí výzvě, v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Doba prohlídky musí být ve výzvě stanovena s přihlédnutím k charakteru dražené věci, u nemovitosti zpravidla tři týdny po odeslání výzvy.
- (3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

§ 20

Dražební vyhláška

- (1) Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, v níž uvede:
- a) že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
 - b) označení dražebníka,
 - c) místo, datum a čas zahájení dražby,
 - d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby 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 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) Zákon se nevztahuje na sjednávání cena¹⁾ 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 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.

Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita

metodika v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování

majetku" a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí". Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení. K stanovení obvyklé ceny náhradní metodikou bývá použita některá ze tří základních metod, případně jejich kombinace.

a) metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená 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.

b) výnosový způsob

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

c) porovnávací způsob

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

Rozsah 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.

Aplikovaná metoda 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 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. Její výsledek neodpovídá ceně obvyklé a tím ani definici zadání. Ve většině případů se používá pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

Výnosový způsob ocenění 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 výnosové 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. Odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikují.

Naopak nájemní vztah u těchto nemovitostí je závadou bránící řádnému obchodování nemovitosti, řádově snižuje cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.

V závěrečné analýze bude od stanovené obvyklé hodnoty zjištěné cenovým porovnáním odečtena hodnota tohoto omezení vlastnického práva a výsledná hodnota by potom měla odpovídat skutečné obvyklé ceně.

o nemovitosti

Adresa nemovitosti: objekt rodinné rekreace
Hlunoká u Borovan 16
373 12 Borovany

Region: Jihočeský

Okres: České Budějovice

Katastrální území: Borovany

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 4.12.2013 za přítomnosti zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- fotodokumentace

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
 - Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Nebyl umožněn přístup uživatelem nemovitosti a ocenění je vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z 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. Znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zodpovězení zadaných otázek - stanovit cenu obvyklou a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Závěry znaleckého posudku je nezbytné revidovat v případě, že budou zjištěny další skutečnosti, které tyto závěry ovlivní. Znalecký posudek byl vypracován výhradně pro účel zde stanovený a proto ho nelze používat k jiným účelům a jinými osobami. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.

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 a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je v oddíle A veden jako vlastní:

Vlastnické právo
Langová Marcela
r.č. 346229/712

Výčet rizik nemovitosti

- ← Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- ← Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- ← Na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena a jiná omezení

- ← Nemovitost není omezena zástavním právem, exekucí
- ← Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- ← Stavba je dispozice určena k 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.

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:

Obec leží 15 km JV od města České Budějovice na okraji CHKO Třeboňsko. Obec má 4030 obyvatel, v obci je základní infrastruktura.

Poloha v obci

Mimo zastavěnou část obce mezi zástavbou rekreačních objektů v lesnaté krajině u vodní plochy.

Technický popis nemovitosti :

Jedná se o přízemní dřevostavbu na bet. podezdívce se sedlovou střechou s podkrovím.

Objekt má přípojku NN, vody a kanalizace.

Hlavní konstrukce obíjená dřevěná konstrukce, stropy s rovným podhledem. Krytina skládaná, klempířské konstrukce kompletní.

Okna dřevěná, dveře typové.

Vytápění objektu zřejmě na tuhá paliva. Ostatní standardní.

Stav objektu s běžnou údržbou. Životní prostředí bez závad.

Související pozemky p.č. st. 181 o výměře 470 m².

Objekt je užíván k rekreaci, je veden v KN jako objekt rekreace, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rekreační chata.

Skutečnosti rozhodné pro ocenění:

Klady nemovitosti : Poloha v regionu

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Chata
 Poloha objektu: Jihočeský kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
 Stáří stavby: 44 roků
 Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20): 3 485,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

podezdívka: $4,70 \cdot 5,25 + 0,50 \cdot 2,12 = 25,74 \text{ m}^2$
 přízemí: $4,70 \cdot 5,25 + 0,50 \cdot 2,12 = 25,74 \text{ m}^2$
 krov: $= 25,74 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
podezdívka:	25,74 m ²	0,50 m
přízemí:	25,74 m ²	3,20 m
krov:	25,74 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor:

podezdívka: $(4,70 \cdot 5,25 + 0,50 \cdot 2,12) \cdot (0,50) = 12,87 \text{ m}^3$
 přízemí: $(4,70 \cdot 5,25 + 0,50 \cdot 2,12) \cdot (3,20) = 82,35 \text{ m}^3$
 krov: $(25,74) \cdot (4,00) / 4 \cdot 3 = 77,22 \text{ m}^3$
 Obestavěný prostor – celkem: $= 172,44 \text{ m}^3$

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Podsklepená - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	IV	typ A
1. Druh stavby - Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce - Dřevěné oboustranně obřížené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce - Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě - Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení - WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby - Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.) - Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 44 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,80 = 0,949$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Životní prostředí a atraktivita okolí - vhodná k rekreaci	III	0,00
2. Přírodní lokalita - les i vodní plocha je v místě	IV	0,05
3. Poloha v zástavbě - bez vlivu, samoty	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - problematický příjezd k hranici pozemku	II	-0,01
5. Hromadná doprava - dobrá dostupnost	II	0,00
6. Parkovací možnosti - dobré	II	0,00
7. Obchod a služby v okolí - žádné	I	-0,05
8. Sportoviště - žádné	I	0,00
9. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	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

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = 0,990$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,949 * 0,990 * 0,900 = 0,846$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,485,- \text{ Kč/m}^3 * 0,846 = 2\,948,31 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 2\,948,31 \text{ Kč/m}^3 * 172,44 \text{ m}^3 = 508\,406,58 \text{ Kč}$$

Rekreační objekt - zjištěná cena = 508 406,58 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rekreační objekt = 508 410,- Kč

Cena objektů činí celkem 508 410,- Kč

Indexová metoda

a) Pozemky

a) Pozemky

Výchozí cena:	=	800,- Kč/m ²
Korekce výchozí ceny:		
A - územní struktura:	*	0,80
B - typ stavebního pozemku:	*	1,50
C - třída velikosti obce:	*	0,40
D - typ polohy:	*	0,70
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	1,00
F - speciální charakteristiky:	*	1,00
		<hr/>
Výchozí cena upravená	=	268,80 Kč/m²
Jednotková cena stavebního pozemku:		268,80 Kč/m²

Oceňovaný stavební pozemek:

zastavěná plocha p.č. st.181	<u>470 m²</u>	
Výměra stavebních pozemků:	470 m ²	
470,00 m ² á 268,80 Kč/m ²		= 126 336,- Kč
Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem		= 126 336,- Kč
Pozemky - výsledná cena		= <u>126 336,- Kč</u>

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky	=	126 340,- Kč
------------	---	--------------

<u>Cena pozemků činí celkem</u>		<u>126 340,- Kč</u>
--	--	----------------------------

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : Borovany RCH

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: Rekreační chalupy

Konstrukce: jiné

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: samostatně stojící

Podkroví: ano
 Pozemky celkem: 470 m²
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 25 m²
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 18,80
 Výtah: ne
 Přípojky: elektro , voda , kanalizace
 Technický stav objektu: dobrý
 Příslušenství nemovitosti: nejsou
 Garáž: není
 Stáří objektu: 44 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	172,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	50,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	48,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,90	1,15	1,100
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,100
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,060
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,020
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,060
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	1,040
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,060
15. Konfigurace terénu	0,95	1,05	1,050
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,060
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,060
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,060
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,94	1,06	1,000
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,060
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	1,020
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,810
29. Údržba stavby	0,85	1,15	1,100
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,150
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,100
Výsledný koeficient:			2,749

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Prostějov - Lipník				
Adresa	Lipník nad Bečvou, Lipník				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	60 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	0	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	2252 m ²	Zastavěná plocha	762 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Připojky	včetně plynu				
Příslušenství	stodola				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 500 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	985,00 m ³	1 522,84 Kč/m ³	1 181,41 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	162,00 m ²	9 259,26 Kč/m ²	7 183,29 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:	140,00 m ²	10 714,29 Kč/m ²	8 312,09 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,05	2. Správní funkce	1,02	3. Poptávka nemovitosti	1,00
4. Přírodní okolí	1,03	5. Obchod a služby	1,03	6. Školství	1,02
7. Zdravotnictví	1,04	8. Kultura a sport	1,03	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,02	11. Životní prostředí	1,02	12. Poloha k centru	1,01
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám	1,00		
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,04	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,03
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,70	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,289

Objekt č.: 2	Název: Staříč - Frýdek				
Adresa	Staříč 189, Staříč				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	65 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	930 m ²	Zastavěná plocha	359 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	zděné				
Připojky	voda, plyn, jímka				
Příslušenství	bez				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 650 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny	Přepočtené jedn.		

		(JCS _i)	ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	768,00 m ³	2 148,44 Kč/m ³	2 665,56 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	117,00 m ²	14 102,56 Kč/m ²	17 496,98 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:	96,00 m ²	17 187,50 Kč/m ²	21 324,44 Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitosti	1,00
4. Přírodní okolí	1,05	5. Obchod a služby	1,01	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,01
10. Struktura zaměstnanosti	1,01	11. Životní prostředí	1,05	12. Poloha k centru	1,03
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,04
21. Typ stavby	0,99	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	0,62	29. Údržba stavby	0,95
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,05	Součin dílčích koeficientů - Is	0,806

Objekt č.: 3 Název: Vedryně - Frýdek

Adresa Vedryně 712, Vedryně

Popis:

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	42 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	2
Výměra pozemku	1549 m ²	Zastavěná plocha	364 m ²
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne
		Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky	voda, plyn, jímka		
Příslušenství	přípojky		

Požadovaná nebo kupní cena

Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře		
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě
			1 980 000,- Kč

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	933,00 m ³	2 122,19 Kč/m ³	1 668,39 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	332,00 m ²	5 963,86 Kč/m ²	4 688,57 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:	215,20 m ²	9 200,74 Kč/m ²	7 233,29 Kč/m ²

Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí

1. Velikost obce - obyvatel	1,01	2. Správní funkce	1,01	3. Poptávka nemovitosti	1,03
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,02
10. Struktura zaměstnanosti	1,01	11. Životní prostředí	1,04	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,04	16. Převládající zástavba	1,04	17. Parkovací možnosti	1,03
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,03
21. Typ stavby	1,03	22. Dostupnost podlaží	1,01	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,02
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,72	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,05	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	1,272

Objekt č.: 4	Název: Hlučín . Opava IMOS				
Adresa	Bobrovníky, Hlučín				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	70 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	1232 m ²	Zastavěná plocha	140 m ²		
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	včetně plynu				
Příslušenství	venkovní úpravy				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 650 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	932,00 m ³	1 770,39 Kč/m ³	1 336,14 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	192,00 m ²	8 593,75 Kč/m ²	6 485,85 Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	212,00 m ²	7 783,02 Kč/m ²	5 873,98 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti					
1. Velikost obce - obyvatel	1,10	2. Správní funkce	1,02	3. Poptávka nemovitostí	1,05
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,99	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	1,03	8. Kultura a sport	1,01	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	1,00	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	0,96
13. Dopravní podmínky	1,03	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,06
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,04
21. Typ stavby	1,03	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	0,60	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	1,325

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Prostějov - Lipník	1 181,41	7 183,29			8 312,09
2. Staříč - Frýdek	2 665,56	17 496,98			21 324,44
3. Vedryně - Frýdek	1 668,39	4 688,57			7 233,29
4. Hlučín . Opava IMOS	1 336,14	6 485,85			5 873,98
SJC – minimum	1 181,41	4 688,57			5 873,98
SJC – průměr	1 713,00	8 964,00			10 686,00
SJC – maximum	2 665,56	17 496,98			21 324,44
Index oceňovaného objektu	2,749	2,749	2,749	2,749	2,749
JCO – minimum	3 248,00	12 889,00			16 148,00
JCO – průměr	4 709,00	24 642,00			29 376,00
JCO – maximum	7 328,00	48 099,00			58 621,00
Výměry oceňované stavby	172,00	50,00			48,00

CO – minimum	558656	644450		775104
CO – průměr	809948	1232100		1410048
CO – maximum	1260416	2404950		2813808

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 558 656,- Kč
Průměrná: 1 150 699,- Kč
Maximální: 2 813 808,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$
$$= 1150699 - [0,15 * (2813808 - 558656)] = 812 426,20 \text{ Kč}$$

Borovany RCH - výsledná cena = 812 426,20 Kč

C. Rekapitulace

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.

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 508 410,- Kč
Administrativní cena celkem: 508 410,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota pozemků: 126 340,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 126 340,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem: 812 430,- Kč

Obvyklá cena:

800 000,- Kč

