

Odhad obvyklé ceny nemovitostí č. 08/04/2016



Objednatel posudku:	Šíma Jaroslav 9. května 656 378 33 Nová Bystřice
Účel posudku:	zjištění ceny nemovitosti pro insolvenční řízení
Znalecký úkol:	Předmětem ocenění jsou nemovitosti - pozemek p.č. st. 155 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba - rodinný dům č.p. 126 a pozemek p.č. 356/3 – zahrada vše vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj se sídlem v Č. Budějovicích, Katastrálního pracoviště J. Hradec pro obec Nová Bystřice a k.ú. Albeř na listu vlastnictví č.6.
Oceněno podle stavu ke dni:	14.4.2016
Obvyklá cena stávající:	1 020 000,- Kč
Posudek vypracoval:	ing. Vladimír Miklík KeyReal s.r.o. Okružní 316 373 61 Hrdějovice IČ: 280 96 410 tel.: 605 120 741 e-mail : key@keyreal.cz
Datum místního šetření:	14.4.2016

Posudek obsahuje 18 stran textu včetně příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních. Jedno vyhotovení odhadu zůstává uloženo v archivu znalce.

V Hrdějovicích dne 26.4.2016

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

1. Oddíl "A. Stanovení věcné hodnoty" - Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
Oddíl "B. Výpočet porovnávací hodnoty" - Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 14.4.2016 za přítomnosti Knotek Jaroslav.

Vlastnické a evidenční údaje

Šíma Jaroslav, 9. května 656, 37833 Nová Bystřice 1/2
Vlková Miloslava, Zahradní 502, 37833 Nová Bystřice 1/2

A. Nález

1) Úvod

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

2) Metody

Věcná - nákladová hodnota

vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení nového předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Věcná hodnota odpovídá reprodukční ceně nemovitosti snížené o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Věcné ohodnocení tvoří při odhadu tržní – obvyklé ceny stránku věcnou, technickou. (Zohledňuje se zastavěná plocha, obestavěný prostor, rok uvedení do užívání, stáří nemovitosti, celková předpokládaná životnost, procentuální stav opotřebení).

Metoda porovnávací

Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Výnosová hodnota

vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, resp. Příjem- rentu. Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. Nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektů. Výnosová hodnota tvoří při stanovení odhadu tržní ceny ekonomickou stránku. (Zohledňuje se obvyklý nájem srovnatelných prostor, odečet daně z nemovitosti, pojištění, obnovení, správa objektu, pravděpodobná neobsazenost,...)

Strategie přístupu k ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny jsem použil kombinaci metod: nákladové a porovnávací.

B. Posudek

Oddíl "A. Stanovení věcné hodnoty"

Pozemek p.č. st. 155 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba - rodinný dům č.p. 126, pozemky jsou svažité do 15% jižní orientací, nacházející u potoka v zóně se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody), v rezidenční zástavbě, dle Územního plánu jsou pozemky v intravilánu obce a jsou určeny jako plochy k bydlení. Přístup na pozemek je ze zpevněného pozemku p.č. 1830/7 ve vlastnictví Města Nová Bystřice. Je napojen na veškeré sítě vyjma kanalizace, která zde není a plyn je pouze do kapličky.

Pozemek p.č. 356/3 – ostatní plocha, pozemek je svažité do 15% jižní orientací a je v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem.

Rodinný dům č.p. 126 – je samostatný rodinný dům jednopodlažní, nepodsklepený, se šikmou střechou bez podkrovní. Objekt je z roku 1938.

Konstrukce a vybavení – základy bez izolace zdí, obvodové zdivo smíšené o tl. 50 cm, stropy dřevěné, střecha sedlová, krytina betonové tašky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bez hromosvodu, okna dřevěná špaletová, podlahy dřevotřískové, na WC, v koupelně a na chodbách je dlažba. Vytápění je ústřední na tuhá paliva, elektroinstalace světelná a motorová, TUV el. bojlerem, veř. vodovod, kanalizace do septiku, plyn do kapličky. Kuchyně je s kuchyňskou linkou s pl. sporákem. Budova je v neudržovaném stavu, je zde předpoklad rekonstrukce.

Vedlejší stavba - komora, sklady paliva a domácí dílna - je zděná budova navazující na hlavní stavbu, jednopodlažní, nepodsklepená a se šikmou střechou s půdou neumožňující účelové využití. Objekt je z roku 1938.

Konstrukce a vybavení – základy bez izolace zdí, obvodové zdivo smíšené o tl. 20 cm, střecha šikmá, krytina betonové tašky a plech, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bez hromosvodu, okna dřevěná špaletová, dveře a vrata dřevěná, podlahy betonová mazanina, elektroinstalace. Budova je v neudržovaném stavu, je zde předpoklad rozsáhlejší rekonstrukce.

Vedlejší stavba - hospodářské prostory - jsou nepodsklepené se šikmou střechou neumožňující zřízení podkrovní, krytina betonové tašky a plech, bez klempířských konstrukcí, dřevěná jednostranně obíjená, dveře a vrata dřevěná, podlaha udusaná hlína, bez elektroinstalace Stavba je v neudržovaném stavu, vhodná k demolici, už i z důvodu, že z části je na cizím pozemku.

Seznam oceněných položek

1. Pozemky p.č. st. 155 a p.č. 356/3
2. Rodinný dům č.p. 126
3. Vedlejší stavby
 - a) komora, sklady paliva a domácí dílna
 - b) hospodářské prostory

1. Pozemky p.č. st. 155 a p.č. 356/3

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle § 3 písm. b) určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

- ZC základní cena stavebního pozemku,
 ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,
 O₁ hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,
 O₂ hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₃ hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₄ hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₅ hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₆ hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

Vyjmenovaná obec **Jindřichův Hradec**

$$ZC_v = 1\,150,- \text{ Kč/m}^2$$

Znak	kvalitativní pásmo		hodnota koef.
O ₁	II.	Velikost obce podle počtu obyvatel: 2001 – 5000 obyvatel	0,80
O ₂	IV.	Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce	0,60
O ₃	V.	Poloha obce: nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
O ₄	I.	Technická infrastruktura v obci: elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O ₅	II.	Dopravní obslužnost obce: železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
O ₆	II.	Občanská vybavenost obce: rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

$$ZC = 1\,150,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,80 \times 0,60 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,98 = 514,- \text{ Kč/m}^2$$

podle § 3 písm. b)

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P _i
1.	I.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka	-0,04
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
Dle ÚP za objektem plocha smíšené výrobní			
4.	I.*	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): negativní	-0,02
exekuce a insolvence			
5.	II.	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů	0,00
6.	II.	Povodňové riziko: zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
I _T = 0,80 x (1 + -0,06)			0,752

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_0 příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	II.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0,00
2.	IV	Svažitosť pozemku a expozice: svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3.	I.	Ztížené základové podmínky: hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,03
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_0 = 1 + -0,03$			0,97

Výpočet indexu polohy I_p příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2.	I.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	0,04
3.	IV.	Poloha pozemku v obci: části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
4.	II.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5.	III.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02
6.	VI.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7.	II.	Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000/MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,03
8.	I.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00
10.	I.	Nezaměstnanost: vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_p = 1,00 \times (1 + -0,21)$			0,79

$I = 0,752 \times 0,97 \times 0,79 = \mathbf{0,576}$ index cenového porovnání

$ZCU = 514,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,576 = \mathbf{296,064 \text{ Kč/m}^2}$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1.	st. 155 - zastavěná plocha a nádvoří	159	47 074,18
2.	356/3 - ostatní plocha	425	125 827,20
Celkem		584	172 901,38

Věcná hodnota "1. Pozemky p.č. st. 155 a p.č. 356/3"

172 901,38 Kč

2. Rodinný dům č.p. 126

Cena stavby se určí nákladovým způsobem podle vzorce

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100),$$

kde

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem,
 ZCU základní cena upravená stavby,
 P_{mj} počet měrných jednotek stavby,
 o opotřebení stavby.

Základní cena upravená stavby se podle § 13 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,
 ZC základní cena,
 K_4 koeficient vybavení stavby,
 K_5 koeficient polohový,
 K_i koeficient změny cen.

Charakteristika stavby

CZ-CC	111
SKP	46.21.11
Stavba	nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím
Konstrukce	zděná
Střecha	šikmá či strmá

$ZC = 2\,290,- \text{ Kč/m}^3$

základní cena podle přílohy č. 11

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Koeficient vybavení stavby K_4 se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snižený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

- objemový podíl přebývající konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,
- je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),
- objemový podíl chybějící konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy vč. zemních prací	podstandard	-0,082
2.	Svislé konstrukce	standard	0,212 x 0
3.	Stropy	standard	0,079 x 0
4.	Zastřešení mimo krytinu	standard	0,073 x 0
5.	Krytiny střech	standard	0,034 x 0
6.	Klempířské konstrukce	standard	0,009 x 0
7.	Vnitřní omítky	standard	0,058 x 0
8.	Fasádní omítky	standard	0,028 x 0
9.	Vnější obklady	standard	0,005 x 0
10.	Vnitřní obklady	standard	0,023 x 0
11.	Schody	standard	0,010 x 0
12.	Dveře	standard	0,032 x 0
13.	Okna	standard	0,052 x 0
14.	Podlahy obyč. místností	standard	0,022 x 0
15.	Podlahy ostat. místností	standard	0,010 x 0
16.	Vytápění	standard	0,052 x 0
17.	Elektroinstalace	standard	0,043 x 0
18.	Bleskosvod	chybějící	-0,006 x 1,852
19.	Rozvod vody	standard	0,032 x 0
20.	Zdroj teplé vody	standard	0,019 x 0
21.	Instalace plynu	standard	0,005 x 0
22.	Kanalizace	standard	0,031 x 0
23.	Vybavení kuchyní	standard	0,005 x 0
24.	Vnitřní hyg. vybavení	standard	0,041 x 0
25.	Záchod	standard	0,003 x 0
26.	Ostatní	standard	0,034 x 0
n =			-0,09311

$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,09311) = 0,94972$ koeficient vybavení

$K_5 = 1,00$ koeficient polohový
 $K_6 = 2,137$ koeficient změny cen

$ZCU = 2\,290,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,94972 \times 1,00 \times 2,137 = 4\,647,673 \text{ Kč/m}^3$

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1. NP	(6,10 x 13,20 x 2,9) + (2,60 x 9,10 x 3,9)	325,78
2. NP	6,10 x 13,20 x 3,40 / 2	136,88
Obestavěný prostor celkem		462,66

Výchozí cena stavby $4\,647,673 \text{ Kč/m}^3 \times 462,66 \text{ m}^3 = 2\,150\,292,39 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení v procentech se zjistí analytickou metodou podle vzorce

$$B / C \times 100 \times A,$$

kde

- A objemové podíly konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ,
 B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,
 C předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	A	B	C	opotřebení [%]
1.	Základy vč. zemních prací - P	0,082 x 0,46 / 0,94972	78	175	1,77024
2.	Svislé konstrukce - S	0,212 / 0,94972	78	140	12,43675
3.	Stropy - S	0,079 / 0,94972	78	140	4,63445
4.	Zastřešení mimo krytinu - S	0,073 / 0,94972	78	110	5,45041
5.	Krytiny střech - S	0,034 / 0,94972	50	78	2,29487
6.	Klempířské konstrukce - S	0,009 / 0,94972	50	78	0,60747
7.	Vnitřní omítky - S	0,058 / 0,94972	78	78	6,10706
8.	Fasádní omítky - S	0,028 / 0,94972	78	78	2,94824
9.	Vnější obklady - S	0,005 / 0,94972	78	78	0,52647
10.	Vnitřní obklady - S	0,023 / 0,94972	78	78	2,42177
11.	Schody - S	0,01 / 0,94972	78	140	0,58664
12.	Dveře - S	0,032 / 0,94972	78	78	3,36941
13.	Okna - S	0,052 / 0,94972	78	78	5,4753
14.	Podlahy obyt. místností - S	0,022 / 0,94972	50	78	1,48492
15.	Podlahy ostat. místností - S	0,01 / 0,94972	50	78	0,67496
16.	Vytápění - S	0,052 / 0,94972	50	78	3,50981
17.	Elektroinstalace - S	0,043 / 0,94972	78	78	4,52765
18.	Bleskosvod - X	0,00	-	-	0,00
19.	Rozvod vody - S	0,032 / 0,94972	78	78	3,36941
20.	Zdroj teplé vody - S	0,019 / 0,94972	78	78	2,00059
21.	Instalace plynu - S	0,005 / 0,94972	78	78	0,52647
22.	Kanalizace - S	0,031 / 0,94972	78	78	3,26412
23.	Vybavení kuchyní - S	0,005 / 0,94972	78	78	0,52647
24.	Vnitřní hyg. vybavení - S	0,041 / 0,94972	78	78	4,31706
25.	Záchod - S	0,003 / 0,94972	78	78	0,31588
26.	Ostatní - S	0,034 / 0,94972	78	100	2,7924
Opotřebení celkem					75,93883 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení

2 150 292,39 Kč x (100 % - 75,93883 %) = **517 385,51 Kč**

Věcná hodnota "2. Rodinný dům č.p. 126"

517 385,51 Kč

3. Vedlejší stavby

a) Vedlejší stavba - komora, sklady paliva a domácí dílna

Základní cena upravená vedlejší stavby se podle § 16 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,
ZC základní cena,
K₄ koeficient vybavení stavby,
K₅ koeficient polohový,
K_i koeficient změny cen.

Charakteristika vedlejší stavby

CZ-CC 1274
SKP 46.21.19.9
Stavba nepodsklepená
Konstrukce zděná v tloušťce nad 15 cm
Střecha neumožňuje zřízení podkroví

ZC = 1 250,- Kč/m³

základní cena podle přílohy č. 14

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy	standard	0,071 x 0
2.	Obvodové stěny	standard	0,318 x 0
3.	Stropy	chybějící	-0,198 x 1,852
4.	Krov	standard	0,073 x 0
5.	Krytina	standard	0,081 x 0
6.	Klempířské konstrukce	standard	0,017 x 0
7.	Úpravy povrchů	standard	0,061 x 0
8.	Schodiště	chybějící	-0,000 x 1,852
9.	Dveře	standard	0,030 x 0
10.	Okna	standard	0,011 x 0
11.	Podlahy	standard	0,082 x 0
12.	Elektroinstalace	standard	0,058 x 0
n =			-0,3667

$$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,3667) = 0,80198$$

koeficient vybavení

$$K_5 = 1,00$$

koeficient polohový

$$K_i = 2,088$$

koeficient změny cen

$$ZCU = 1\,250,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,80198 \times 1,00 \times 2,088 = 2\,093,168 \text{ Kč/m}^3$$

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1. NP	(4,12 x 5,69 x 3,85) + (4,69 x 4,2 x 3,85) + (3,11 x 3,24 x 2,5)	191,28
Obestavěný prostor celkem		191,28

Výchozí cena stavby

$$2\,093,168 \text{ Kč/m}^3 \times 191,28 \text{ m}^3 = 400\,381,18 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

$$B / C \times 100,$$

kde

B skutečné stáří stavby,

C celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby 78 let (stavba z roku 1938)

Životnost 80 let

Opotřebení $78 / 80 \times 100 \% = 85,00 \text{ } ^{\text{*)}} \%$

^{*)} byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení

$$400\,381,18 \text{ Kč} \times (100 \% - 85,00 \%) = 60\,057,18 \text{ Kč}$$

Věcná hodnota "a) Vedlejší stavba"

60 057,18 Kč

b) Vedlejší stavba - hospodářské prostory

Charakteristika vedlejší stavby

CZ-CC 1274

SKP 46.21.19.9

Stavba nepodsklepená

Konstrukce dřevěná jednostranně obíjená

Střeška neumožňuje zřízení podkrovní

ZC = 970,- Kč/m³

základní cena podle přílohy č. 14

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy	standard	0,083 x 0
2.	Obvodové stěny	standard	0,319 x 0
3.	Stropy	chybějící	-0,212 x 1,852
4.	Krov	standard	0,000 x 0
5.	Krytina	standard	0,111 x 0
6.	Klempířské konstrukce	chybějící	-0,016 x 1,852
7.	Úpravy povrchů	podstandard	-0,060
8.	Schodiště	chybějící	-0,000 x 1,852
9.	Dveře	standard	0,037 x 0
10.	Okna	standard	0,014 x 0
11.	Podlahy	standard	0,108 x 0
12.	Elektroinstalace	chybějící	-0,040 x 1,852
n =			-0,55633

$$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,55633) = 0,69958$$

koeficient vybavení

$$K_5 = 1,00 \quad \text{koeficient polohový}$$

$$K_7 = 2,088 \quad \text{koeficient změny cen}$$

$$ZCU = 970,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,69958 \times 1,00 \times 2,088 = 1\,416,901 \text{ Kč/m}^3$$

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1. NP	(5,18 x 4,07 x 3,35) + (2,32 x 3,37 x 1,8) + (5,92 x 4,07 x 2,68)	149,27
Zastřešení	5,18 x 4,07 x 1,41 / 2	14,86
Obestavěný prostor celkem		164,13

Výchozí cena stavby $1\,416,901 \text{ Kč/m}^3 \times 164,13 \text{ m}^3 = 232\,555,96 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Stáří stavby 78 let (stavba z roku 1938)

Životnost 80 let

Opotřebení $78 / 80 \times 100 \% = 85,00 \%$

¹⁾ byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení $232\,555,96 \text{ Kč} \times (100 \% - 85,00 \%) = 34\,883,39 \text{ Kč}$

Věcná hodnota "b) Vedlejší stavba" 34 883,39 Kč

Věcná hodnota souhrnná "3. Vedlejší stavby" 94 940,57 Kč

Rekapitulace za oddíl "A. Stanovení věcné hodnoty"

1. Pozemky p.č. st. 155 a p.č. 356/3	172 901,38 Kč
2. Rodinný dům č.p. 126	517 385,51 Kč
3. Vedlejší stavby	94 940,57 Kč
a) komora, sklady paliva a domácí dílna	60 057,18 Kč
b) hospodářské prostory	34 883,39 Kč

Věcná hodnota celková činí 785 227,46 Kč

Oddíl "B. Výpočet porovnávací hodnoty "

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,

C_{vz} cena vzorku,

K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,

V_{vz} výměra vzorku,

V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,

K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba rodinný dům samostatný
Konstrukce cihlová
Stav k rekonstrukci

Výměry a dispozice

Užitná plocha 88,00 m²

Pozemky

Pol. číslo	pozemek		výměra [m ²]
1	Pozemky		584

Vzorek 01 Nová Bystřice

Prodej rodinného domu o CP 1260 m² v Nové Bystřici. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění plynovým kotlem. Podlahy beton a PVC. K domu náleží zahrada o CP 1095 m². Veškerá občanská vybavenost v místě. Poloha v klidné oblasti na okraji obce. V blízkosti obce se také nachází golfové hřiště a lyžařský vlek.



Nabídková cena **930 000,- Kč**
 $K_u = 0,95$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinný dům samostatný**
Konstrukce **smlíšená**
Stav **k rekonstrukci**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **145,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek		výměra [m ²]
1	Celková plocha		1 260

Cenotvorné faktory

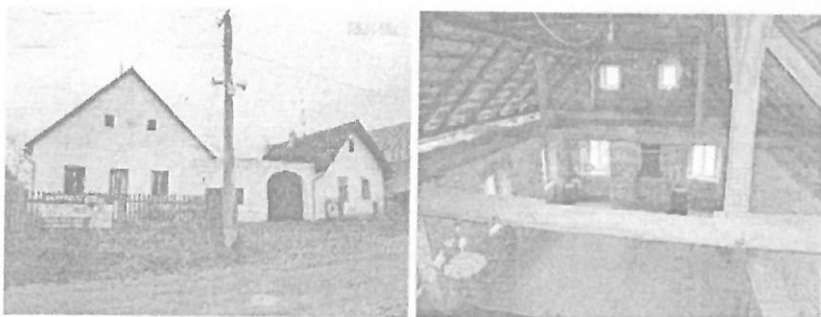
Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_r
1.	Velikost objektu	+5		
2.	Poloha v mikroregionu	+6		
3.	Provedení a vybavení	-5		
4.	Dispoziční řešení	0		
5.	Stavebně technický stav	-5	-4	
6.	Vliv pozemku	+5	+10	
$K_r = 1,00 \times 1,00 =$				1,056

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 930\,000,- \text{ Kč} \times 0,95 / 145,00 \text{ m}^2 \times 88,00 \text{ m}^2 / 1,056 = 507\,759,- \text{ Kč}$$

Vzorek 02 Sedlo u Číměře

Prodej venkovského domu s uzavřeným dvorem k trvalému bydlení či rekreaci. Dům je na návsi malé vesnice Sedlo u Číměře. Je to 12 km od Jindřichova Hradce a 7 km od Nové Bystřice. Dům je venkovské stavení, kde již byla započaty rekonstrukce obytných místností a příslušenství. Vykližení, odstranění omítek a rozvodů, odstranění některých stropních konstrukcí a příprava pro montáž nových. Místnosti lze zrekonstruovat a celý prostor rozdělit podle vlastních představ. Na stavení navazuje kotelna, stodola, sklep, kolna a další samostatný obytný prostor s okny na náves.



Nabídková cena **890 000,- Kč**
 $K_u = 0,95$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **zemědělská usedlost**
Konstrukce **smíšená**
Stav **k rekonstrukci**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **160,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Celková plocha	898

Cenotvorné faktory

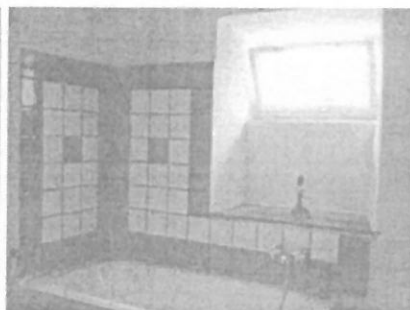
Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1.	Velikost objektu	+8		
2.	Poloha v mikroregionu	-13		
3.	Provedení a vybavení	-10		
4.	Dispoziční řešení	-10		
5.	Stavebně technický stav	-5	-38	
6.	Vliv pozemku	+1	+9	
K _f = 1,00 x 1,00 =				0,6758

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 890\,000,- \text{ Kč} \times 0,95 / 160,00 \text{ m}^2 \times 88,00 \text{ m}^2 / 0,6758 = 688\,110,- \text{ Kč}$$

Vzorek 03 Nová Ves

Dům z roku 1830 se nachází v malebné vsi 12 km od Jindř. Hradce. Nemovitost je v dobrém stavu - střecha a komíny nové před cca 6 lety, koupelna po rekonstrukci předloni, včetně odpadů a vody v kuchyni. Prostorný obývací 27,5m²+kuchyň a ložnice (obě po 16m²), dále koupelna a předsíň. Obecní voda, vlastní roubená 6m hluboká studna, odpad septik, internet v domě. Tech. místnosti, bývalé chlévy. Celkem zast. plocha 198m², obytná 75m². Pozemek celkem 1100m².



Nabídková cena **1 350 000,- Kč**
K_u = 0,90 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinný dům samostatný**
Konstrukce **smíšená**
Stav **k rekonstrukci**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **75,00 m²**
Zastavěná plocha **198,00 m²**
Podlahová plocha **75,00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Celková plocha	1 100

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1.	Velikost objektu	0		
2.	Poloha v mikroregionu	-13		
3.	Provedení a vybavení	-8		
4.	Dispoziční řešení	-2		
5.	Stavebně technický stav	-3	-26	
6.	Vliv pozemku	+4	+4	
K _f = 1,00 x 1,00 =				0,7696

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 350 000,- Kč x 0,90 / 75,00 m² x 88,00 m² / 0,7696 = **1 852 391,- Kč**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 01 Nová Bystřice	507 759,- Kč
Vzorek 02 Sedlo u Číměře	688 110,- Kč
Vzorek 03 Nová Ves	1 852 391,- Kč
Vážený průměr hodnot	1 016 087,- Kč

Silné stránky nemovitostí	- u města s rozšířenou vybaveností - turistická oblast
Slabé stránky	- území 20-leté vody - potřeba provést rekonstrukci objektů

C. Závěr

Situace na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě není dobrá, poptávka je nižší než nabídka. Z hlediska územního plánu je území určeno bytové zástavbě a lze ho považovat za stabilizované.

Při zjištění srovnávací hodnoty jsem vycházel z údajů uvedených na realitních internetových stránkách. Jelikož se jednalo o nabídky realitních společností, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem přepočtu ceny.

Na základě zjištěných informací jednak z místního šetření a jednak z provedených propočtů dle jednotlivých metodik, s úvahou silných a slabých stránek nemovitostí, jejich stavebně technického stavu a znalostí trhu, stanovuji cenu obvyklou nemovitostí ve výši

1 020 000,- Kč

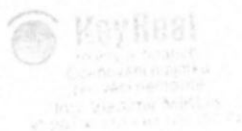
slovy:

jedenmilióndvacettisíc Kč

Prohlášení zhotovitele posudku:

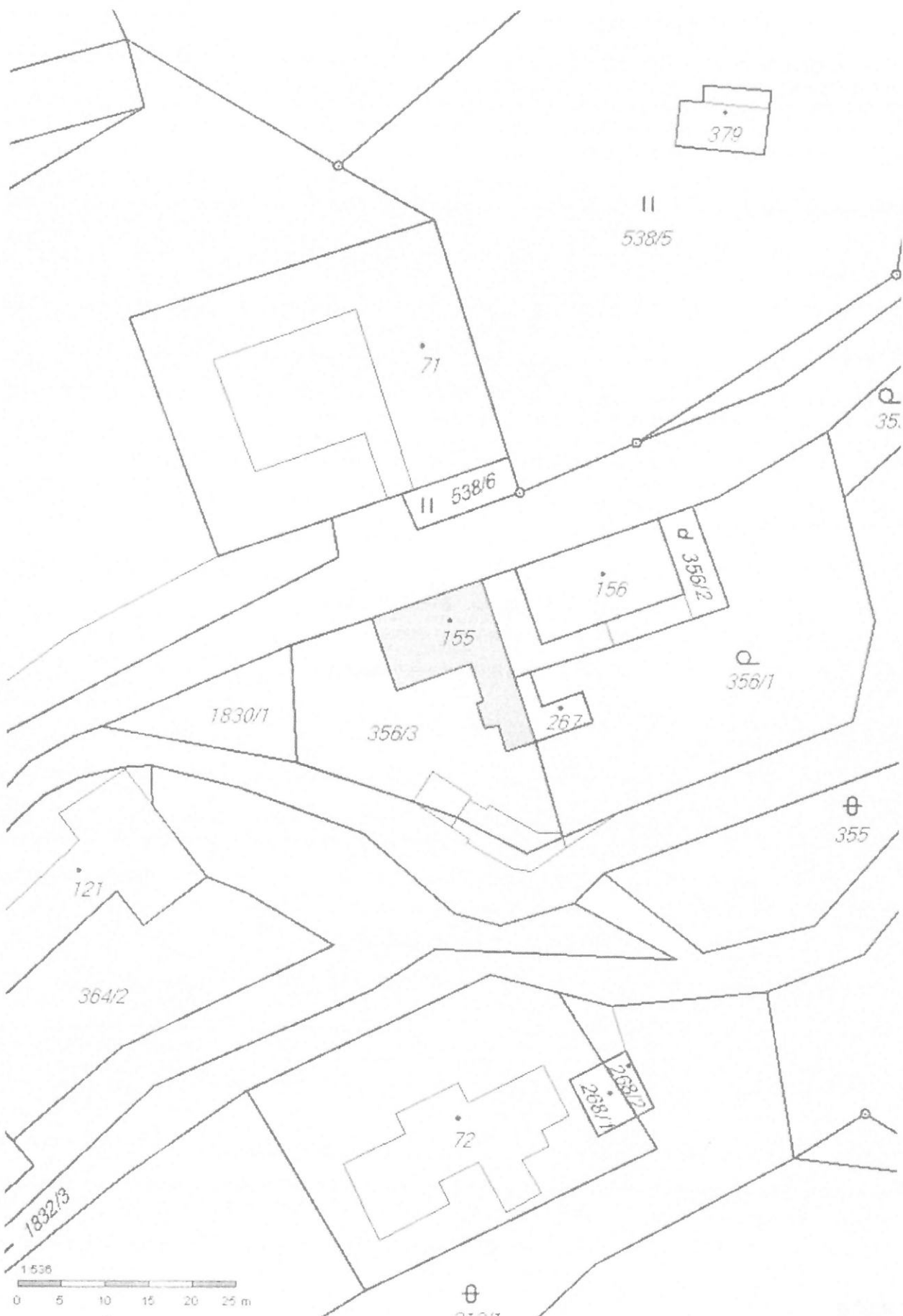
Prohlašuji, že v současné době, ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast ani prospěch z případné operace související se stanovením hodnoty majetku a že ani odměna za zpracování odhadu nezávisí na propočtené hodnotě majetku.

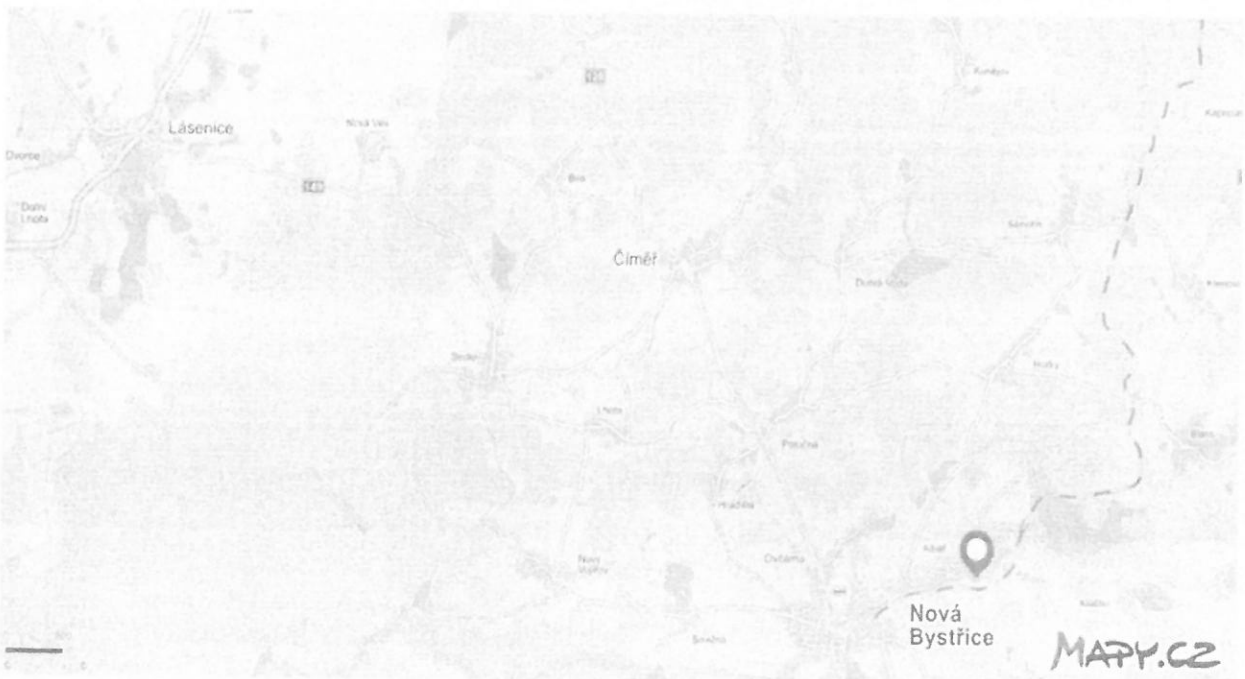
V Hrdějovicích dne 26.4.2016



ing. Vladimír Miklík
KeyReal s.r.o.
tel.: 605 120 741
e-mail : key@keyreal.cz

- snímek mapy katastru nemovitostí předmětných nemovitostí, zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz,
- mapa oblasti,
- snímek Územního plánu obce,
- fotodokumentace nemovitosti







MEMPHIS
COMMUNITY DEVELOPMENT
CORPORATION

