

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4013 - 98/2018

**o ceně nemovité věci pozemku p.č. st.3129 se stavbou budovy č.p. 925,
pozemku p.č. st.4889/12, st.4889/14, st.6407/1 a 634/5 s příslušenstvím,**

vše v katastrálním území Pardubice, Pardubický kraj.

Objednavatel posudku: HaP-LAW,s.r.o.
Sokolovská 6/85
186 00 Praha 8 - Karlín

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti v místě a čase obvyklé

Oceněno ke dni: 12.září 2018

Posudek vypracoval: Ing. Jan Merten
Armády 246/32
155 00 Praha 13 – Stodůlky

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 28 stran.

V Praze, dne 14.září 2018

1. NÁLEZ

1.1 Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v Bílém Předměstí, městské části města Pardubice a je přímo přístupná z místní komunikace - Bulharské ulice.

Nemovitost je tvořena pozemkem p.č. st.3129 (zastavěná plocha o výměře 350 m²) se stavbou budovy č.p. 925, p.č. st.4889/12 (zastavěná plocha o výměře 13 m²) se stavbou garáže bez čp/če jiného vlastníka (LVč. 13552), p.č. st.4889/14 (zastavěná plocha o výměře 13 m²) se stavbou garáže bez čp/če jiného vlastníka (LVč. 13551), p.č. st.6407/1 (zastavěná plocha o výměře 13 m²) se stavbou garáže bez čp/če jiného vlastníka (LVč. 9985) a p.č. 634/5 (zahradu o výměře 204 m²) s příslušenstvím, sestávajícím z vedlejší stavby, venkovních úprav a trvalých porostů.

Pozemek přiléhající k nemovitosti je oplocen a nejsou na něm postaveny žádné další objekty.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Pardubice, obec Pardubice, list vlastnictví č. 349, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 18.6.2018.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Pardubice, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 18.6.2018.

Částečná výkresová dokumentace budovy č.p. 925 obstaraná v archivu místně příslušného stavebního úřadu.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 12.9.2018.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 349 pro k.ú. Pardubice, obec Pardubice zapsán

- | | |
|---|-----------|
| 1) Dyke Julian Michael | 1/5 |
| Pentrebane Road 15b, Fairwater CF53PZ Cardiff | |
| 2) Gonzales Sandra Carolynne | 1/5 |
| Shore Road, Isle of Wight, Ventor, Beach House, PO381RN Bonchurch | |
| 3) Heller Jan | 1/5 |
| The Flat 43 M.Hill, Surrey Weybridge | |
| 4) Jeníčková Emilie | 484/10000 |
| Bulharská 925, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice | |
| 5) Koucký Roman | 604/10000 |
| Bulharská 925, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice | |
| 6) SJM Kuřátko Jiří a Milada Ing | 953/10000 |
| Bulharská 925, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice | |
| 7) Šípková Květoslava | 568/10000 |
| Bulharská 925, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice | |

8) Vojtíšková Ivana Bulharská 925, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	460/10000
9) SJM Zavoral Josef a Zuzana Bulharská 925, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	931/10000

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem
- 3) Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem

1.5 základní pojmy

1) **Administrativní cena** - cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem, v současné době podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., a č.457/2017 s účinností od 1.1.2018.

Administrativní cena se v praxi používá pro zjištění nejmenšího základu pro vyměření daně z převodu nemovitostí (darování, dědictví a konkurzní a vyrovnávací řízení).

2) **Pořizovací cena** - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Používá se v praxi v účetnictví.

3) **Reprodukční cena** - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí technickohospodářských ukazatelů.

4) **Věcná hodnota** - je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je snížena o náklady na opravy závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota se nejčastěji určuje těmito způsoby :

a) jako reprodukční cena

b) jako administrativní cena

c) jako technická cena - jedná se o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

5) **Výnosová hodnota** - je uvažována jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

6) **Tržní hodnota** - (podle právního názvosloví „obecná cena věci“), je cena, za kterou je možno danou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji či koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou je třeba použít náhradní metodiku.

1.6 Použité metody zjištění hodnoty nemovitosti

Ocenění nemovitosti je prováděno pro vypořádání spoluvlastnictví (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda technického ohodnocení (nákladová, věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů nutných na pořízení věci v současných cenách a určení opotřebení přiměřené stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod nákladové (věcná hodnota), výnosové a srovnávací.

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 - Stanovení administrativní ceny

podle platného oceňovacího předpisu (vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., a č.457/2017 s účinností od 1.1.2018).

2.1.1 Pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Okres	: Pardubice
Obec	: Pardubice
Katastrální území	: Pardubice (Bílé předměstí)
Pozemek parcelní číslo	: st.3129. st.4889/12 st.4889/14 st.6407/1 634/5
Druh pozemku dle výpisu z KN	: st.3129 - zastavěná plocha (budova č.p. 925) st.4889/12, st.4889/14, st.6407/1 (garáže bez čp/če) 634/5 - zahrada
List vlastnictví číslo	: 349

Oceňovaný pozemek sestává z pěti parcel s vlastními čísly. Jedná se o pozemek rovinatého charakteru, ve tvaru lichoběžníku. Na pozemku p.č. st.3129 se nachází stavba budovy č.p. 925, na pozemku p.č. st.4889/12 se nachází stavba garáže jiného vlastníka, na pozemku p.č. st.4889/14 se nachází stavba garáže jiného vlastníka na pozemku p.č. st.6407/1 se nachází stavba garáže jiného vlastníka. Pozemek lze napojit na veškeré inženýrské sítě. Přístup je od západu ze zpevněné komunikace – Bulharské ulice.

2.1.1.2 Výměra pozemku

st.3129	350	=	350.00 m ²
st.4889/12	13	=	13.00 m ²
st.4889/14	13	=	13.00 m ²
st.6407/1	13	=	13.00 m ²
634/5	204	=	204.00 m ²
celkem =			593.00 m ²

2.1.1.3 Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		

3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.04
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.01
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	3	0.95
Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.03

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.03) \times 0.95 = 0.979$$

2.1.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.03
Střed obce - centrum obce		

4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	4	0.03
MHD - centrum obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	4	0.08
Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.18

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.18) \times 1 = 1.180$$

2.1.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	2.121,-
Index cenového porovnání		x 1.1550
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.979 x 1.180		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.449,75
Cena za celou výměru 593.00 m ²	= Kč	1.452.704,72
Pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	1.452.705,-

2.1.2 Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

Popis

Na zahradě p.č. 634/5 se nacházejí trvalé porosty. Jedná se o ovocné keře a okrasné dřeviny. Celková výměra pokryvné plochy byla stanovena v rámci místního šetření.

2.1.2.1 Pokryvná plocha

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

Výměra pozemku

634/5 - část	30	=	30.00 m ²
celkem =			30.00 m ²

Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	2.121,-
Index cenového porovnání		x 1.1550
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.979 x 1.180		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.449,75
Cena za celou výměru 30.00 m ²	= Kč	73.492,65
Pokryvná plocha	Cena celkem Kč	73.493,-

2.1.2.2 Výpočet ceny porostu (§ 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku	= Kč	73.493,-
6,5% ze zjištěné ceny	= Kč	4.777,05
Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Cena celkem Kč	4.777,-

2.1.1.3 Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem

Oceněno podle § 31, 32, přílohy č.23 vyhlášky.

Popis

Předmětem ocenění je budova č.p. 925 postavená na pozemku p.č. st.3129 v katastrálním území Pardubice (Bílé Předměstí). Bílé předměstí je jednou z centrálních městských částí města Pardubice. Budova je přístupná z Bulharské ulice.

Jedná se o řadový dům s nájemními byty, který je podsklepen a má tři nadzemní podlaží a podkroví, které je v části půdorysu stavebně upraven na byt. Zbývající část podkroví je využívána pouze jako půdní prostor. V budově se nachází celkem sedm bytů. Dva malometrážní byty jsou v přízemí, po dvou bytech je v 1. a 2. patru a jeden byt je v podkroví.

V suterénu se nachází prádelna se sušárnou a místnosti se sklepními kójemi, které jsou v užívání jednotlivých nájemníků. S ohledem na skutečnost, že zpracovatel posudku neměl k dispozici jednotlivé nájemní smlouvy, je výnosová cena spočtena na základě nájemného v místě a čase obvyklého, zjištěného z cenové mapy ARK upraveného v souladu s místními podmínkami.

2.1.3.1 Zastavěná plocha budovou č.p. 925

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.3.1.2 Výměra pozemku

st.3129 - část	13.50*12.30+3.30*0.55	=	167.87 m ²
		celkem =	167.87 m ²

2.1.3.1.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	2.121,-
--	------	---------

Index cenového porovnání		x 1.1550
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.979 \times 1.180$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.449,75
Cena za celou výměru 167.87 m ²	= Kč	411.228,12
Zastavěná plocha budovou č.p. 925	Cena celkem Kč	411.228,-

2.1.3.2 Budova č.p.925

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.1.3.2.1 Popis

Budova č.p. 925 je postavena na pozemku p.č. st.3129 v městské části Bílé Předměstí, v Pardubicích. Jedná se o řadový dům s nájemními byty, který je podsklepen a má tři nadzemní podlaží a podkroví.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihelného zdiva dostatečné tloušťky a jsou založeny na neizolovaných základových pasech. Stropy jsou dřevěné trémové s rovnými podhledy, nad suterénem betonové s viditelnými trámy. Střeška je sedlová s vikýři. Má dřevěný krov běžného provedení a je opatřena krytinou z šablon z pozinkovaného plechu na bednění. Klempířské konstrukce jsou úplné a jsou provedeny rovněž z pozinkovaných plechů. Vertikální komunikace mezi jednotlivými podlažími je po dvouramenném schodišti, výtahem objekt vybaven není. Dům je napojen na inženýrské sítě vodovodní, kanalizační i plynovou přípojkou, rozvody el.proudu jsou na napětí 230/380 V. Vytápění jednotlivých bytů je různé – lokálními topidly na zemní plyn či pomocí etážového topení s kotlem na zemní plyn nebo elektrickými akumulacími kamny. Ohřev teplé užitkové vody je řešen pro každý byt odděleně. Konstrukce středně a krátkodobé životnosti a prvky vybavení stavby jsou převážně standardního provedení.

Objekt byl vybudován na počátku třicátých let minulého století, jeho stáří je cca 85 roků. Během svoji existence byl několikrát stavebně upraven (naposledy došlo k výměně oken před cca 3 roky), proto je opotřebením stanoveno pomocí analytické metody, která vychází z technického stavu a stáří jednotlivých konstrukcí a prvků vybavení stavby.

2.1.3.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.2..1
 Typ podle účelu užití: K - budovy vícebytové (netypové)
 Druh konstrukce: Zděné

2.1.3.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$(13.50 \times 12.30 + 3.30 \times 0.55) \times (0.10 + 2.30)$	=	402.88 m ³
Vrch.st. - 1np	$(13.50 \times 12.30 + 3.30 \times 0.55) \times 3.55$	=	595.92 m ³
Vrch.st. 2a3np	$(13.50 \times 12.30 + 3.30 \times 0.55 + 4.20 \times 0.90) \times (3.50 + 3.50)$	=	1201.52 m ³
Zastřešení	$(13.50 \times 12.30 + 3.30 \times 0.55) \times (0.50 + 4.00/2)$		
	=		419.66 m ³

Vikýře	$(2.45*1.20*2.15/2+2.45*0.60/2*2.15)*2+4.08*4.80*3.00/2$	=	38.86 m ³
celkem =			2658.83 m ³

2.1.3.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - suterén	(13.50*12.30+3.30*0.55) 167.87 m ²	0.00 m	2.30 m
1.NP - přízemí	(13.50*12.30+3.30*0.55) 167.87 m ²	0.00 m	3.55 m
2.NP - 3.NP	(13.50*12.30+3.30*0.55+4.20*0.90) 171.65 m ²	0.00 m	3.50 m
4.NP - podkroví	52.56 52.56 m ²	0.00 m	3.00 m

Celkem: 1 podzemní a 4 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 146.32 m² a prům.výška podlaží je 3.20 m.

2.1.3.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.06000	100%	-0.06
24.	Výtahy chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
				-0.08408

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.08408) = 0.9546$$

2.1.3.2.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
	Stáří (B)	Životn. (C)	(A)		
1.	Základy vč. zemních prací				
	85	150	0.02891	100%	1.6382%
2.	Svislé konstrukce				
	85	140	0.19694	100%	11.9571%

3. Stropy					
85	140	0.08590	100%	5.2154%	
4. Zastřešení mimo krytinu					
85	130	0.05552	100%	3.6302%	
5. Krytiny střech					
35	60	0.02514	100%	1.4665%	
6. Klempířské konstrukce					
35	60	0.00733	100%	0.4276%	
7. Úpravy vnitřních povrchů					
35	60	0.07228	100%	4.2163%	
8. Úpravy vnějších povrchů					
35	50	0.03247	100%	2.2729%	
9. Vnitřní obklady keramické					
20	40	0.02200	100%	1.10%	
10. Schody					
85	140	0.03143	100%	1.9083%	
11. Dveře					
400	600	0.03352	100%	2.2347%	
12. Vrata					
		0.00000	100%		
13. Okna					
3	50	0.05657	100%	0.3394%	
14. Povrchy podlah					
200	400	0.03247	100%	1.6235%	
15. Vytápění					
200	300	0.04924	100%	3.2827%	
16. Elektroinstalace					
200	300	0.05447	100%	3.6313%	
17. Bleskosvod					
35	50	0.00419	100%	0.2933%	
18. Vnitřní vodovod					
200	300	0.03457	100%	2.3047%	
19. Vnitřní kanalizace					
200	400	0.03352	100%	1.676%	
20. Vnitřní plynovod					
200	300	0.00419	100%	0.2793%	
21. Ohřev vody					
200	300	0.02200	100%	1.4667%	
22. Vybavení kuchyní					
200	300	0.01886	100%	1.2573%	
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC					
200	400	0.03981	100%	1.9905%	
24. Výtahy					
		0.00000	100%		
25. Ostatní					
20	40	0.05867	100%	2.9335%	

26. Instalační prefabrik.jádra

0.00000 100%

57.1453%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 57.1453\%$.

2.1.3.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.150,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)	x	0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 146.32 m ² PZP)	x	0.9651
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.20 m PV) + 0.30 >= 0.60	x	0.9563
K4: podle vybavení stavby	x	0.9546
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)	x	1.1300
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x	2.1670
pp: koeficient dle trhu a polohy	x	1.1550
pp = It x Ip = 0.979 x 1.180		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	5.030,50
Cena za celý obestavěný prostor 2658.83 m ³	= Kč	13.375.244,32
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	13.375.244,32
Snížení ceny za opotřebení 57.1453%	- Kč	7.643.323,49
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	5.731.920,83
Budova č.p.925	Cena celkem Kč	5.731.921,-

2.1.3.3 Vedlejší stavba

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

2.1.3.3.1 Popis

Vedlejší stavba se nachází na dvoře za domem. Jedná se o jednoduchou stavbu, která je zděná a má pultovou střechu.

2.1.3.3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9
Typ: B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.1.3.3.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	4.75*(4.80+3.80)/2*0.10	=	2.04 m ³
Vrchní stavba	4.75*(4.80+3.80)/2*2.00	=	40.85 m ³
Zastřešení	4.75*(4.80+3.80)/2*0.40/2	=	4.08 m ³
		celkem =	46.98 m ³

2.1.3.3.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
12.	Elektroinstalace chybí	0.05800	100%	-0.058*1.852
				-0.10742

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.10742) = 0.9420$$

2.1.3.3.5 Opotřebenění stavby

Při stáří 35 let a životnosti 70 let činí celkové opotřebenění stavby při použití lineární metody výpočtu 50%.

2.1.3.3.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K_4 : koeficient vybavení stavby		x 0.9420
K_5 : koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.1300
K_i : změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1420
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.1550
$pp = I_t \times I_p = 0.979 \times 1.180$		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.291,86
Cena za celý obestavěný prostor 46.98 m ³	= Kč	154.651,58
Cena stavby bez opotřebenění	= Kč	154.651,58
Snížení ceny za opotřebenění 50%	- Kč	77.325,79
Cena stavby po započtení opotřebenění	= Kč	77.325,79
Vedlejší stavba	Cena celkem Kč	77.326,-

2.1.3.4 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

2.1.3.4.1 Popis

Přípojky inženýrských sítí, včetně příslušenství
Venkovní zpevněné plochy, schodiště opěrné zídky a záhonové obrubníky
Oplocení pozemku, včetně podezdívek, betonových prahů, vrat a vrátek

2.1.3.4.2 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
-----------	-------	------

1.	Budova č.p.925	5731921.00
2.	Vedlejší stavba	77326.00

Celkem zjištěná cena 5809247.00

2.1.3.4.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	5.809.247,-
2,5% ze zjištěné ceny	= Kč	145.231,18
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	145.231,-

2.1.3.5 Rekapitulace cen bez vlivu pp

Objekt	vč.opotřebení	bez opotřebení
Budova č.p.925	4.962.701,-	11.580.295,-
Vedlejší stavba	66.949,-	133.897,-
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	125.741,-	292.855,-
Celková cena bez vlivu pp	5.155.391,-	12.007.047,-

2.1.3.6 Zjištění ročního nájemného

Podlaží	Prostor	Plocha (m2)	Nájemné za 1m2/měs.	Měsíční nájemné	Roční nájemné
1.pp	Byt 1+1	34,80	80	2784	33408
1.np	Byt 2+1	62,90	80	5032	60384
2.np	Byt 2+1	83,60	100	8360	100320
2.np	Byt 1+1	51,50	100	5150	61800
3.np	Byt 2+1	83,60	100	8360	100320
3.np	Byt 1+1	51,50	100	5150	61800
4.np	Byt 2+kk	48,80	90	4392	52704
Součet		218,90		39228	470.736

2.1.3.7 Výpočet ceny souboru objektů (§ 31, 32 vyhlášky)

a) Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem (CN)	= Kč	5.155.391,-
b) Pozemek - zastavěná plocha stavbou (Pzp)	= Kč	411.228,-
c) Výpočet ceny výnosovým způsobem:		
Výpočet ročního upraveného nájemného (N):		
Roční nájemné (příjmy)	= Kč	470.736,-
Snížení o 40%	- Kč	188.294,40
Roční nájem z pozemku	- Kč	0,-
5% z ceny pozemku Pzp, zastavěné plochy	- Kč	20.561,40
Roční výše nákladů celkem 44,37% příjmů	= Kč	208.855,80
Výsledné roční upravené nájemné činí (N)	= Kč	261.880,20
Míra kapitalizace p = 4,5%		
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, CV = N/p x 100	= Kč	5.819.560,-
d) $R = CV - CN = 5.819.560,- - 5.155.391,- $		
e) Celková cena pro skupinu C = CV x 1.05 =		
= 5.819.560,- x 1.05	= Kč	6.110.538,-
Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem Cena celkem Kč		6.110.538,-

2.1.4 Rekapitulace stanovení administrativní ceny

1) Pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	1.452.705,-
2) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	4.777,-
3) Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem	Kč	6.110.538,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	7.568.020,-

2.2 - Stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota staveb je stanovena jako cena nákladová podle platného oceňovacího předpisu (vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., a č.457/2017 s účinností od 1.1.2018), bez uvažování vlivu koeficientu prodejnosti nemovitosti pp = 0,98. Cena pozemku je stanovena pomocí srovnávací metody.

2.2.1 Pozemek – srovnávací metoda

			1	2	3
Nemovitost			Reality Černý	Pink reality sro	United Real
Zdroj informace			IX.2018	IX.2018	IX.2018
Datum informace			Pardubice	Pardubice	Pardubice
Region umístění	Okres		Bílé Předměstí	Srch	Mimo město
Část obce	K.ú.		Luční	Račanská	V dosahu MHD
Lokalita			Oplocený pozemek pro RD s komplet IS na hranici. Centrum města 2 km	Obdélník pozemek pro RD v zástavbě s komplet IS	Pozemky – podmíněné výstavbou RD na Klíč
Popis					
Pozemek	M2		1567	727	600
Požadovaná cena	Kč		4 622 650	2 173 730	1 200 000
Požadovaná cena	Kč/m2		2950	2 990	2 000
I1	Index rozdílné polohy		1,10	1,20	1,25
I2	Index času informace		1,00	1,00	1,00
I3	Index důvěryhodnosti		0,90	0,90	0,90
Iv	Index možnosti dalšího využití		0,95	0,95	1,05
I4	Index vybavení stavbami		1,00	1,00	1,00
I5	Index vliv tvaru		1,00	1,00	1,00
I6	Index vlivu velikosti		0,95	1,00	1,00
Ivd	Index možnosti připojení na vodovod		1,00	1,00	1,05
Iks	Index možnosti připojení na kanalizaci		1,00	1,00	1,05
Ie	Index možnosti připojení na elektro		1,00	1,00	1,05
Ip	Index možnosti připojení na plyn		1,00	1,00	1,05
Ikm	Index přístupnosti pozemku		1,00	1,00	1,00
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	2636	3 068	2872

	Vzorek porovnání	Č.	1	2	3
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	2636	3068	2872
V	Váha 1-3b (5b)		1	1	1

V	Vážený průměr	Kč/m2		2859	
	Index obchodovatelnosti			1,00	
	Uprav.prům. hod. 1m2	Kč/m2		2859	

Výpočet ceny pozemku

Obvyklá cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	2.859,-
Cena za celou výměru 593 m ²	= Kč	1.695.387,-
Pozemek	Cena celkem Kč	1.695.387,-

2.2.2 Budova č.p.925

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.150,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 146.32 m ² PZP)		x 0.9651
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.10 / 3.20 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.9563
K4: podle vybavení stavby		x 0.9546
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.1300
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1670
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
pp = It x Ip = 1.000 x 1.000		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.355,41
Cena za celý obestavěný prostor 2658.83 m ³	= Kč	11.580.294,77
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	11.580.294,77
Snížení ceny za opotřebení 57.1453%	- Kč	6.617.594,19
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	4.962.700,58
Budova č.p.925	Cena celkem Kč	4.962.701,-

2.2.3 Vedlejší stavba

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9420
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.1300
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1420
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
pp = It x Ip = 1.000 x 1.000		

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.850,09
Cena za celý obestavěný prostor 46.98 m ³	= Kč	133.897,23
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	133.897,23
Snížení ceny za opotřebení 50%	- Kč	66.948,61
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	66.948,62
Vedlejší stavba	Cena celkem Kč	66.949,-

2.2.4 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

Zjištěná cena hlavních staveb

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Budova č.p.925	4962701.00
2.	Vedlejší stavba	66949.00
Celkem zjištěná cena		5029650.00

Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	5.029.650,-
2,5% ze zjištěné ceny	= Kč	125.741,25
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	125.741,-

2.2.5 Rekapitulace stanovení věcné hodnoty

1) Pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	1.695.387,-
2) Budova č.p.925	Kč	4.962.701,-
3) Vedlejší stavba	Kč	66.949,-
4) Venkovní úpravy	Kč	125.741,-
Součet	Kč	6.850.778,-
Věcná hodnota	Kč	6.850.000,-

2.3 - výnosové ohodnocení

Úvodem:

Výnosové ocenění je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní ceny, resp. obvyklé ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby:

1. kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace (zjednodušeně t.j. porovnáním s jistinou vloženou do banky při alternativním investování kapitálu),

2. diskontováním budoucích výnosů z nemovitosti za delší časové období na současnou hodnotu, t.j. stanovením hodnoty proměnného toku výnosů (cash flow) na hodnotu současnou, t.j. hodnotu v čase ocenění nemovitosti.

Při analýze diskontovaného cash flow, je nutné vzít na vědomí nutnost odhadování proměnného toku příjmů za delší časové období (např. 5, 10, 15 let, zbytková životnost stavby). Je ale také nutné odhadnout a discountovat prodejní hodnotu nemovitosti na konci tohoto analyzovaného období.

V přechodném období ekonomiky, ve kterém se ještě stále česká republika nachází, je však toto vytváření dlouhodobějších prognóz často problematické a diskutabilní.

Je proto discountování budoucích výnosů vhodnější k používání v již stabilizovaném ekonomickém prostředí, kde již nedochází k výraznějším změnám vstupních údajů pro výpočet, a kde i trh s nemovitostmi je již bez větších výkyvů a stabilizovaný.

Z uvedených důvodů, a dále s vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu tržní ceny, je zatím dávana přednost do jisté míry do jisté míry jednoduššímu stanovení výnosové hodnoty t.j. **Kapitalizaci stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle vzorce:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotu fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, t.j. především výši úrokové míry z vkladů, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu tržní ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. „věčnou rentu“ nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření „věčné renty“ je v nákladech uvažováno s odpisy stavby tak, aby vyjadřovaly jejich „střádací funkci“ pro vytváření kapitálu na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovující investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace :

Volba správné úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Při jejím stanovení se vychází zejména z průměrné úrokové míry dlouhodobých vkladů u bank (resp. z možného zúročení peněz na kapitálovém trhu), s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu nemovitosti).

Nájemné pro výpočet výnosů :

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze „čisté nájemné“ (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu
- vodné a stočné
- elektrickou energii
- výkony spojů
- případné další služby sjednané individuálně
- vybavení bytu

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu. Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad tržní ceny, resp. obvyklé ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti. Nájemné u bytů, u kterých je právní nárok na regulované nájemné, je nutné respektovat.

Budova č.p. 925

Předmětem ocenění je budova č.p. 925 postavená na pozemku p.č. st.3129 v katastrálním území Pardubice – Bílé Předměstí. Jedná se o řadový činžovní dům, který je podsklepen a má tři nadzemní podlaží a podkroví. V podzemním podlaží se nachází sklepy a další místnosti sloužící obyvatelům domu. Nadzemní podlaží jsou využívána k nájemnímu bydlení, v domě se nachází celkem sedm bytů. Ke zpracování posudku nebyly k dispozici nájemní smlouvy, na základě kterých jsou jednotlivé byty a nebytové prostory užívány, proto je nájemné počítáno v místě a čase obvyklé výši a je stanoveno níže srovnávací metodou.

Příslušenství budovy sestává z jedné vedlejší stavby a venkovních úprav – přípojky inženýrských sítí včetně příslušenství, zpevněná plocha dvorku, oplocení pozemku.

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace v souladu s příslušnými ustanoveními platného oceňovacího předpisu. S vědomím, že se v objektu nacházejí hlavně byty, je míra kapitalizace uvažována ve střední hodnotě, a to ve výši 4.50 %.

2.2.1 Odhad obvyklého nájemného za 1 m²/měs

Srovnávací metoda

Jako způsob porovnání bylo zvoleno porovnání přímé, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávána s každou z vybraných nemovitostí přímo. Nemovitosti byly porovnávány prostřednictvím přepočtu na zvolenou srovnávací jednotku, v tomto případě v cenách přepočtených na m² užitné plochy.

Při hledání cenotvorných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi pro porovnání byly cenové úpravy realizovány ve formě koeficientů. Výsledná srovnávací hodnota byla získána jako vážený průměr z upravených cen vzorků. Podrobnější popisy vzorků jsou uloženy v archivu zpracovatele posudku.

	Nemovitost		1	2	3
	Zdroj informace		MaM reality	Právní realitní servis sro	Bidli
	Datum informace		IX.2018	IX.2018	IX.2018
	Region umístění		Pardubice	Pardubice	Pardubice
	M.část		Zelené Předměstí	Zelené Předměstí	Zelené Předměstí
	Ulice		Sladkovského	Jana Palacha	Višňovka
	Popis		Byt 2+1 ve 5.np/6 s výtahem ve zděné budově. 2010 rekonstr. Vč. Sklepa a kuch linky	Byt 2+1 s balkónem v 3.np/4 zděného domu. Byt v dobrém stavu v rušné ulici	Byt 2+1 s komorou v zatepl cihlovém domě. Plast okna, kuch linka
Up	Užitná plocha	m ²	75	72	53
	Požadovaná cena za 1 měsíc	Kč	9500	7000	7000
	Požadovaná cena měsíčního náj.	Kč/m ²	126,70	97,20	132,10
I1	Index rozdílné polohy		1,00	1,05	1,05
I2	Index času informace		1,00	1,00	1,00
I3	Index důvěryhodnosti		0,90	0,90	0,90
I4	Index – umístění v budově		1,00	1,00	1,00
I5	Index – stavebně technický stav		0,95	1,00	1,00
Ik	Index – konstruk. Systém a stav budovy		1,00	1,00	1,00
I6	Index vybavení technologiemi a nábytkem		1,00	1,00	0,95
I7	Parkování		1,00	1,05	1,00
Z	Upravená cena 1 m ²	Kč/m ²	108,3	96,50	118,60

	Vzorek č.		1	2	3
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	108,30	96,50	118,6
	Váha		1	1	1
V	Vážený průměr	Kč/m2 ⁹	106,10		

2.2.2 Výměry a nájemné – roční nájemné

Podlaží	Prostor	Plocha (m2)	Nájemné za 1m2/měs.	Měsíční nájemné	Roční nájemné
1.pp	Byt 1+1	34,80	100	3480	41760
1.np	Byt 2+1	62,90	100	6290	75480
2.np	Byt 2+1	83,60	110	9196	110352
2.np	Byt 1+1	51,50	110	5665	67980
3.np	Byt 2+1	83,60	110	9196	110352
3.np	Byt 1+1	51,50	110	5665	67980
4.np	Byt 2+kk	48,80	100	4880	58560
Součet				44.372	532.464

2.2.3 Výpočet ročního výnosu

	Roční příjmy :	
01	Roční nájemné	532.464
02	Odhad roční ztráty nájemného – 10%	53.246
03	Celkové příjmy po započtení ztrát	479.218

	Roční výdaje :	
04	Daň z nemovitosti – odhad	4000
05	Pojistné nemovitosti – odhad	23000
06	Běžná údržba a opravy památkově chráněných staveb – 0,50% nákl.ceny hl.staveb 11580000 Kč	57900
07	Odpisy vyjadřující stárající funkci na obnovu stavby – 0,50% nákl. ceny hl.staveb 11580000 Kč	57900
08	Náklady na správu 8*200*12 (odhad)	19200
09	Celkové výdaje	162.000

	Roční výnos	
11	Celkové příjmy (řádek 03)	479.218
12	Celkové výdaje (řádek 10)	-162.000
13	Celkový roční výnos	317.218

2.2.4 Výnosová hodnota nemovitosti

Budova č.p. 925, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpateľného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 4,50 %

$$\text{Výnosová hodnota budovy} = 317\,218 * \frac{100\%}{4,50\%} = 7\,049\,289 \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota	Kč	7.049.289,-
-------------------------	-----------	--------------------

2.2.5 Výpočet ceny pozemku

Obvyklá cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	2.859,-
Cena za celou výměru 593 m ²	= Kč	1.695.387,-
Pozemek	Cena celkem Kč	1.695.387,-

2.2.5 Rekapitulace výnosové hodnoty

1) Výnosová hodnota	Kč	7.049.289,-
2) Cena pozemku	Kč	1.695.387,-
Součet	Kč	8.744.676,-
Výnosová hodnota	Kč	8.745.000,-

2.3 - Ohodnocení metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Pro indikaci obvyklé ceny pomocí srovnávací metody byly vzaty v úvahu bytové jednotky, které vykazovali obdobné vlastnosti, a které byly v dané lokalitě v nedávné době prodány či nabízeny k prodeji. Pro tento účel byly použity zejména údaje z vlastní databáze znalce a údaje z nabídek realitních kanceláří v místě působících. Vzhledem ke značné podobnosti oceňované nemovitosti a srovnávaných vzorků, byl počet tří vzorků shledán jako dostačující. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážející obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami v dané lokalitě.

Jako způsob porovnání bylo zvoleno porovnání přímé, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávána s každou z vybraných nemovitostí přímo. Nemovitosti byly porovnávány prostřednictvím přepočtu na zvolenou porovnávací jednotku, v tomto případě v cenách přepočtených na m² užitné plochy.

Při hledání cenotvorných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi pro porovnání byly cenové úpravy realizovány ve formě koeficientů. Výsledná porovnávací hodnota byla získána jako vážený průměr z upravených cen vzorků. Podrobnější popisy vzorků jsou uloženy v archivu zpracovatele posudku.

Nemovitost			1	2	3
Zdroj informace			Evropa RK	Reality Černý	MaM reality
Datum informace			VIII.2018	IX.2018	VIII.2018
Region umístění		Okres	Pardubice	Pardubice	Chrudim
část obce, kú			Zelené Předměstí	Heřmanův Městec	Chrudim
Ulice			Devotyho	Náměstí Míru	Široká
Popis			Budova se 3BJ a garáží na rohové parcele s možností přístavby. 3np bez výtahu. Vhodné pro rekonstrukci a dostavbě	Činžovní dům po rekonstrukci v letech 2010-2014 se 6BJ a nebyt prostorem. 4np+podsklep	Třípatrový podsklep dům s půd prostory. Po rek fasády a střechy. Příz – nebyt po rek, ostat podlaží byty před rek.
Požadovaná cena		Kč	10 500 000	10 250 000	9 880 000
Pozemek		m2	345	420	160
Jednotková cena pozemku		Kč/m2	2800	1700	1800
Cena Pozemku		Kč	9 660 000	714 000	288 000
Redukovaná požadovaná cena			9 534 000	9 536 000	9 592 000
Up	Plocha – užitná	m2	583	640	160*0,75* (3+0,5+0,5) = 480
Požadovaná cena		Kč/m2	16 353	14 900	19983
I1	Index rozdílné polohy		1,05	1,25	1,10
I2	Index času informace		1,00	1,00	1,00
I3	Index důvěryhodnosti		0,90	0,90	0,90
Ig	Index vybavení a technický stav		1,05	0,95	1,00
Is	Index stáří objektu s ohledem na stav		1,00	0,95	0,95
I4	Index vybavenosti pozemku příslušenstvím		1,00	1,05	1,00
Ip	Index možnosti parkování (garáž)		0,95	1,00	1,00
I5	Index – další využitelnost		0,95	1,00	0,90
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	14645	15885	16915

	Vzorek č.		1	2	3
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	14645	15885	16915
	Váha		1	1	1
	Vzorek č.		4	5	6
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	40488	39597	39981
	Váha		1	1	1
V	Vážený průměr	Kč/m2			

V	Vážený průměr	Kč/m2	15815
	Index obchodovatelnosti		1,00
	Uprav.prům. hod. 1m2	Kč/m2	15815

Posuzovaný objekt	Plocha	Upravený průměr hodnoty 1m2	Srovnatelná cena
Budova č.p. 925 Pardubice	416,70 m2	15815	6 590 111
Pozemky p.č. 540	Výměra 593 m2	Cena z cenové mapy 1m2 2859	1 695 387
Součet		8.285.498	
Celková srov. Cena		8.285.000	

Srovnávací hodnota celkem **Kč 8.285.000,-**

3. SHRNU TÍ

3.1 Administrativní cena nemovitosti	7 568 020 Kč
3.2 Věcná hodnota nemovitosti	6 850 000 Kč
3.3 Výnosová hodnota nemovitosti	8 745 000 Kč
3.4 Srovnávací hodnota nemovitosti	8 285 000 Kč

3.5 Odhad obecné ceny metodou střední hodnoty a váženého průměru

3.5.1 Metoda střední hodnoty

U metody střední hodnoty je výsledkem prostý aritmetický průměr mezi hodnotou výnosovou a cenou zjištěnou srovnávacím způsobem.

Zjištění obecné ceny metodou střední hodnoty	
Věcná hodnota	Nezapočítává se
Výnosová hodnota	8 745 000,00
Srovnávací hodnota	8 285 000,00
Střední hodnota	8 515 500

3.5.2 Metoda váženého průměru

U metody váženého průměru je výsledkem vážený průměr mezi hodnotou výnosovou a cenou zjištěnou porovnávacím způsobem.

Zjištění obecné ceny váženým průměrem		
Věcná hodnota	Váha = 1,00	Nezapočítává se
Výnosová hodnota	Váha = 2,00	8 745 000,00
Srovnávací hodnota	Váha = 1,00	8 285 000,00
Vážený průměr		8 592 000

3.6 Stanovení ceny v místě a čase obvyklé

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota	6 850 000,00 Kč
Výnosová hodnota	8 745 000,00 Kč
Srovnávací hodnota	8 285 000,00 Kč
Odhad obvyklé ceny: Metoda střední hodnoty	8 515 000,00 Kč
Vážený průměr	8 592 000,00 Kč
Obecná (obvyklá, tržní) cena podle odborného odhadu znalce	8 700 000,00 Kč

4. ZÁVĚR

4.1 Odhad ceny nemovité věci v místě a čase obvyklé

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti a k jejímu technickému stavu odhaduji obvyklou cenu nemovitosti – pozemku p.č. st.3129 se stavbou budovy č.p.925, p.č. st.4889/12 bez stavby garáže jiného vlastníka, p.č. st.4889/14 bez stavby garáže jiného vlastníka, p.č. st.6407/1 bez stavby jiného vlastníka a p.č. 634/5 s příslušenstvím, vše v katastrálním území Pardubice, Pardubický kraj, na částku blízkou výnosové hodnotě nemovitosti:

8.700.000 Kč

Slovy: Osm miliónů sedm set tisíc Kč

4.2 Odhad cen jednotlivých spoluvlastnických podílů

Spoluvlastnický podíl 1/5

1 740 000 Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 14.září 2018

.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 3.1.1991, č.j. Spr. 518/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4013 - 98/2018.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Merten