Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta podnikohospodářská

Hlavní specializace: Podniková ekonomika a management



Název diplomové práce:

Oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení pro Českou spořitelnu, zjištění a porovnání hodnoty nemovitosti pomocí dvou systémů pro oceňování nemovitostí

Vypracovala: Tereza Fidlerová

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jan Heřman, CSc.

P r o h l á š e n í

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma
„Oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení pro Českou spořitelnu, zjištění a porovnání hodnoty nemovitosti pomocí dvou systémů pro oceňování nemovitostí “
jsem vypracovala samostatně.
Použitou literaturu a podkladové materiály
uvádím v přiloženém seznamu literatury.

V Praze dne 12. srpna 2007 Tereza Fidlerová

Obsah

1 Úvod 5
2 Teoreticko-metodologická část 7
2.1 Oceňování jako činnost, typy ocenění 7
2.2 Znalecký posudek 8
2.3 Postup při zadávání znaleckého posudku 9
2.4 Hodnota a cena 10
2.4.1 Hodnota 10
2.4.1.1 Tržní hodnota 11
2.4.1.2 Věcná hodnota 11
2.4.1.3 Výnosová hodnota 11
2.4.2 Cena 11
2.5 Charakteristika nemovitého majetku a základní termíny 12
2.5.1 Pozemky 12
2.5.2 Stavby 13
2.5.3 Venkovní úpravy 14
2.6 Názvosloví oceňování nemovitostí 15
2.6.1 Části staveb dle jejich rozvržení 15
2.6.1.1 Stavební objekt 15
2.6.1.1.1 Budova (objekt uzavřený) 15
2.6.1.1.2 Objekt nezakrytý 15
2.6.1.1.3 Objekt poloodkrytý 15
2.6.1.2 Obestavěný prostor 16
2.6.1.2.1 Základní obestavěný prostor 16
2.6.1.2.2 Dílčí obestavěný prostor 16
2.6.1.3 Podlaží 16
2.6.1.4 Podlahová plocha 16
2.6.1.5 Zastavěná plocha podlaží 17
2.7 Životnost staveb 17
2.8 Opotřebení staveb 19
2.9 Katastr nemovitostí 20
2.10 Metody oceňování nemovitostí 21
2.10.1 Tržně srovnávací metoda 22
2.10.2 Nákladová metoda 22
2.10.3 Příjmová (výnosová) metoda 22
2.11 Oceňování pozemků 23
2.11.1 Porovnávací metoda 23
2.11.2 Metoda třídy polohy 23
2.11.3 Ocenění podle cenové mapy 23
2.12 Zpracovatelské programy pro tvorbu odhadu ČS, a. s. 23
3 Aplikační část 28
3.1 Charakteristika oceňované nemovitosti 28
3.2 Posudek zpracovaný v programu NemExpres 30
3.3 Posudek zpracovaný v programu ABN 43
3.4 Analýza výsledků 72
3.4.1 Porovnání nemovitostí 72
3.4.2 Ocenění pozemků 73
3.4.3 Výpočet věcné hodnoty staveb 74
3.4.3.1 Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby 74
3.4.3.2 Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb 74
4 Závěr 77
5 Literatura 79

1 Úvod

Cílem této práce je podat informace, které se týkají v první řadě teoretických praktik oceňování a dále pak přenos těchto praktik do praxe. Díky rozsáhlé problematice oceňování nemovitostí a také různého pohledu bank na českém trhu jsem se rozhodla pro zpracování znaleckého posudku pro Českou spořitelnu, a. s. jako představitele hypotéční banky, která na českém trhu zaujímá v počtu poskytnutých hypoték přední místa a tudíž má velké zkušenosti v oceňování nemovitostí. Pro každou banku je správné a řádné ocenění nemovitosti tím hlavním měřítkem a faktorem k poskytnutí hypotéky.

V této práci se budu zabývat oceněním zvolené nemovitosti ve dvou systémech v určitém objemu a čase. Chci poukázat na to, že v určitých složkách daného ocenění dává do posudku znalec subjektivní náhled na nemovitost, a tím pádem může do určité míry ovlivnit konečnou hodnotu nemovitosti. Dále také popíšu položky, které jsou neměnné a které musí oceňovatel nemovitosti striktně dodržovat.

Pro každý hypotéční úvěr je hlavní především jeho správné tržní ocenění, ve kterém banka stanovuje současnou tržní cenu a zároveň se snaží odhadnout budoucí hodnotu nemovitosti, jelikož při poskytnutí hypotéčního úvěru je odhadovaná nemovitost zastavena. Tato zástava je zapsána v katastru nemovitostí u předmětné nemovitosti po celou dobu trvání úvěru. Z výší zástavy již banka nemůže vlivem tržního snížení nebo zvýšení manipulovat, protože výše zástavy je vždy odvislá pouze od velikosti schváleného úvěru. Každý znalec, který byl vybrán Českou spořitelnou, a. s. jako jejím smluvním znalcem, musí dodržovat zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004 Sb. a č. 614/2006 Sb. a zároveň závazná pravidla, které stanovuje Česká spořitelna, a. s. pro své znalce. V případě odchýlení se od těchto pravidel, čeká znalce vysoká sankce nebo ztráta místa v seznamu banky. V současné době si stále více bank své znalce důkladně prověřuje a snaží se minimalizovat jejich případné významné odchylky ve zpracování posudků. Některé banky nyní přecházejí na způsob oceňování tzv. oceňovací mapou, která se spíše bude využívat při ocenění bytů, u kterých je podstatné při kalkulaci tržní ceny zejména poloha a rozloha bytu, případně stáří budovy.

V této práci bych také ráda popsala postup od fyzické prohlídky nemovitosti až po kompletně vypracovaný znalecký posudek. Ráda bych zde uvedla také vlastní postřehy a náhledy, které jsem získala při zpracování znaleckých posudků pro jednu znaleckou kancelář.

Cena a postup hodnocení majetku se může odlišovat podle účelu, pro který se ocenění provádí. Hodnota majetku bývá ovlivněna požadavkem zadavatele. Oceněním majetku by měl

být zjištěn nejen kvantitativní údaj o ceně, ale i vyhodnocení možných rizik a nejasností pro budoucí rozhodnutí. Celosvětovým trendem v tržních ekonomikách je, že znalec zjišťuje tržní hodnotu nemovitosti a nikoliv jeho cenu. Cena je konkrétní částka realizovaná až prodejem. Ta se může lišit od prodejní ceny navrhované jak prodávajícím, tak požadované kupujícím. Znalecká činnost klade vysoké nároky na znalosti z oblasti zbožíznalství, na znalosti tvorby cen a cenové teorie a v neposlední řadě na znalosti z oblasti marketingu, zejména výzkumu trhu.

Techniky ocenění se neustále vyvíjejí, jelikož trh s nemovitosti je velice pružný a za posledních 10 let udělal v České republice obrovský skok dopředu. Banky stále vymýšlejí jak ocenění vlivem času zrychlit a zjednodušit, na druhou stanu jsou si vědomy možných rizik při špatném nastavení tohoto měřítka a snaží se tak více interně sledovat ocenění, které jim předkládají smluvní znalci jako podklad pro hypoteční úvěr. Dále je třeba si také uvědomit, že hodnota stanovená znalcem nekopíruje v některých extrémních případech skutečné náklady. Jedná se spíše o luxusní nemovitosti, které jsou vytvořeny „na míru“ specifickému subjektu, který je na realitním trhu určitou anomálii. V tomto případě banka kalkuluje s obecnou prodejností, která je bohužel u těchto realit velmi těžce odhadnutelná, proto jsou výpočty mnohdy o několik desítek procent níže, nežli pak skutečná cena pořizovací.

Tato práce by měla dát i laikovi obecnou představu o čem vlastně metodika oceňování je a jakým způsobem se provádí tak, aby byl schopen alespoň ve znaleckém posudku číst a zhodnotit výsledná data, která vyšla ve výpočtech posudku. Celé této problematice se hodlám věnovat i do budoucna a svoji orientaci hodlám rozšířit také o oceňování podniků, která je mnohem složitější a rozmanitější. Věřím, že se mi podaří dát komplexní a ucelený přehled o oceňování nemovitostí. Myslím si, že do oblasti realit a její problematiky každý z nás alespoň jednou zavítá při hledání svého vlastního domu či bytu a bude hledat možné odpovědi na některé své otázky při procesu vyřizování hypotečního úvěru. Věřím, že mu tato práci v jeho dalším jednání bude nápomocná.

2 Teoreticko-metodologická část

2.1 Oceňování jako činnost, typy ocenění

Oceňování je činnost, kdy je k určitému předmětu, souboru předmětů, práv a podobně přiřazován peněžní ekvivalent[1].

Účelů, ke kterým se oceňování nemovitostí používá, je několik. Můžeme např. zmínit daň z převodu nemovitostí, darovací daň, expertíza při rozhodování při prodeji, podklad pro řešení právních pří a sporů, stanovení pojistné části a pojistného při sjednávání pojistek na nemovitost a v neposlední řadě jako ocenění pro zajištění úvěru.

Každý, kdo kupuje nemovitost pro účely zajištění bydlení a chce využít možnosti hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření na úhradu části nebo celé kupní ceny, potřebuje mít proveden odhad nemovitosti v ceně obvyklé (§ 2 odst. 1 Zák. č. 151/97 Sb. O oceňování majetku). Takovýto odhad může zpracovat pouze odhadce, který má s konkrétní bankou nebo stavební spořitelnou uzavřenou smlouvu o spolupráci (s výjimkou některých bank, kde zpracovávají odhad nemovitosti přímo zaměstnanci banky, nebo naopak nemají žádný seznam externích odhadců a odhad může zpracovat kdokoliv, kdo je k tomu oprávněn podle příslušných právních norem). Odhadce může, ale nemusí být zároveň soudním znalcem jako v prvním případě. Vždy to záleží na podmínkách spolupráce s konkrétní bankou, která klade požadavky na profesní odbornost.

Je velmi důležité vědět, že jsou jednotlivé typy ocenění zcela odlišné a vzájemně nezaměnitelné. Není tedy možné, aby bylo ocenění, určené např. pro účely daně z převodu nemovitosti, použito pro banku kvůli hypotéčnímu úvěru. A rovněž není možné použít ocenění zpracované pro banku pro potřeby finančního úřadu. Navíc se tyto typy ocenění téměř vždy od sebe odlišují i výslednou cenou nemovitosti, a to v některých případech i velmi výrazně. Důležité je rovněž vědět, že většina bank a stavebních spořitelen má zpracovány svoje metodiky oceňování, z čehož vyplývá, že odhad obvyklé ceny podle metodiky jedné banky nemusí vyhovovat bance druhé, byť odhadnutá obvyklá cena bude v obou případech shodná[2].

[1] www.la-ma.cz/ocenem/on.php
[2] www.nemovitosti-odhady.cz/informace.php

2.2 Znalecký posudek

Znalecký posudek soudního znalce je soubor výroků dle zák. č.36/1967 Sb. v platném znění, který má náležitosti dle Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb. v platném znění. Tyto náležitosti obsahuje § 13. Podle § 15 téže vyhlášky musí posudek vykazovat stejné náležitosti i v případě, je-li soudním znalcem vypracován "mimo řízení" tj. i pro jiné objednatele, než kterými jsou státní orgány.

Předpisem jsou náležitosti znaleckého posudku upraveny takto (§ 13 vyhlášky č. 37/1967 Sb. v platném znění):

- v posudku uvede znalec popis zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (nález), a výčet otázek, na které má odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky (posudek),
- písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešívací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečetí,
- na poslední straně písemného posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku,
- znalec je povinen písemný posudek na požádání státního orgánu osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit,
- při ústním posudku podaném do protokolu uvedou se též údaje, které jsou předmětem znalecké doložky.

Podle předpisů je osnova posudku následující:

- popis oceňovaných staveb podle druhu, stáří, stavu údržby,
- popis vedlejších staveb, drobných staveb a venkovních úprav, popř. dalších oceňovaných předmětů patřících k nemovitosti s uvedením údajů rozhodných pro ocenění,
- popis oceňovaných pozemků,
- popis druhů a stavu trvalých porostů rozhodných pro ocenění,
- bodové zařazení oceňovaných objektů[3].

[3] www.la-ma.cz/ocenem/on.php

2.3 Postup při zadávání znaleckého posudku

Pokud si klient vybere hypotéční produkt v České spořitelně, a. s. (ČS, a. s.), je zapotřebí spolu s žádostí o úvěr doložit bance také znalecký posudek. Od bankéře, který bude zpracovávat daný hypotéční úvěr, by si měl klient vyžádat seznam znalců, kteří pracují a jsou vybráni jako smluvní znalci ČS, a. s. Od roku 2007 musí dbát klient při výběru znalce i na to, aby znalec pocházel z regionu, kde se předmětná nemovitost nachází. Toto pravidlo zavedla ČS, a. s. proto, aby znalci oceňovali nemovitost ve své lokalitě, kde působí, jelikož tuto oblast dokonale znají a mají přehled o různých faktorech, které zapracují do znaleckého posudku. Pokud klient smluvního znalce vybral, může jej kontaktovat buď pomocí telefonu nebo e - mailem. Po domluvě by se měl klient setkat se smluvním znalcem přímo v dané nemovitosti. Znalec po prohlídce nemovitosti a okolí hodnotí technický stav nemovitosti, vybavení, stáří, přilehlé objekty, ale také stav a povrch pozemku, jeho orientaci, přístupnost nebo polohu v obci. Důležité je vše detailně vyfotografovat, jelikož tento podklad slouží jako příloha ve znaleckém posudku. Znalec bude požadovat po zadavateli další potřebné dokumenty k tomu, aby mohl znalecký posudek vypracovat. Mezi tyto dokumenty patří:

- list vlastnictví (LV),
- snímek z katastrální mapy,
- nabývací titul,
- půdorysy, řez a pohled nemovitosti,
- standardní vybavení,
- návrh kupní ceny, za kterou se bude daná nemovitost prodávat,
- další dokumenty (smlouva o vecném břemeni, zástavní smlouvy,….).

Po doložení výše doložených dokumentů může znalec přistoupit k samotnému zpracování znaleckého posudku. Předpisy ČS, a. s. neudávají časový limit, za jak dlouho má být posudek zpracován a neudávají ani cenu tohoto posudku. Vše je na domluvě mezi klientem a znalcem. Obvyklá cena za posudek středně velkého rodinného domu (RD) se pohybuje v rozmezí od 4 – 7 tisíc Kč a u bytů mezi 2 – 5 tisíci Kč. Vše je odvislé od náročnosti dané nemovitosti. Po vypracování posudku je povinen znalec dát klientovi alespoň jeden výtisk posudku písemně a dále pak tento posudek zaslat v příslušné formě e-mailem na centrálu ČS, a s. Jestliže cena nemovitosti převýší 5 mil. Kč, musí být daný posudek nejprve schválen centrálou (oddělením hypotéčních úvěrů) ČS, a. s.

V případě novostavby banka vyžaduje pro postupné čerpání aktualizace znaleckého posudku. Tato aktualizace je již zpráva o tom, jakou má nemovitost hodnotu v aktuálním

místě a čase. Obvyklá cena se za tuto aktualizaci pohybuje v rozmezí 1 – 2 tisíc Kč. Banka posílá veškeré peníze z hypotéčního úvěru na základě této vypracované aktualizace a to maximálně do výše současné hodnoty nemovitosti.

2.4 Hodnota a cena

Tyto termíny jsou v oblasti oceňování velmi frekventované. Přestože se pod nimi skrývá rozdílný obsah, jsou tyto pojmy často zaměňovány a používány v kombinaci s rozličnými přívlastky, jako synonyma[4].

2.4.1 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vtah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícím a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad, který odráží názor odhadce. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí[5].

Jednotlivé nemovitosti jsou většinou jedinečné, neopakovatelné a liší se v mnoha ohledech. Výsledná hodnota je pak ovlivněna jednotlivými charakteristikami konkrétní nemovitosti. Mezi tyto faktory řadíme např.:

- velikost města,
- poloha nemovitosti v obci vzhledem k centru či periférii,
- inženýrské sítě,
- dopravní dostupnost,
- občanská vybavenost,
- životní prostředí,
- orientace nemovitosti ke světovým stranám,
- poloha bytu v domě, počet pater v domě, počet bytových jednotek na patře apod[6].

Podle toho, jak jsou definovány, rozlišujeme celou řadu hodnot jako např. věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota atp., přitom může být každá z nich vyjádřena zcela jiným číslem. Proto je při oceňování vždy nutné, aby bylo definováno, jaká hodnota je zjišťována.

[4] Heřman,J.: Oceňování nemovitostí, nakladatelství Oeconomica, 1. vyd., Praha 2005, str. 9
[5] www.la-ma.cz/ocenem/on.php
[6] Heřman,J.: Oceňování nemovitostí, nakladatelství Oeconomica, 1. vyd., Praha 2005, str. 8

2.4.1.1 Tržní hodnota

Pojem tržní hodnota patří k nejrozšířenějšímu pojmu v terminologii oceňování. Existuje celá řada definic zpracovaná různými autory a subjekty, což komplikuje porovnání ocenění stejného subjektu podle metodik používaných v různých zemích.

Úkolem znalce při stanovování tržní hodnoty je v první řadě odhadnout hlavní a nejvhodnější využití daného majetku. Metody a postupy ocenění odrážejí podstatu daného majetku a okolnosti, za kterých by byl tento majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu.

2.4.1.2 Věcná hodnota

Jde o hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Získá se jako reprodukční hodnota korigovaná o opotřebení.

2.4.1.3 Výnosová hodnota

Obecně jde o součet budoucích čistých příjmů z nemovitosti, diskontovaných na současnou hodnotu. Na nemovitost se nahlíží jako na budoucí zdroj příjmů, tedy jako na budoucí výnos.

2.4.2 Cena

Cena je naopak pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Rozlišujeme různé druhy cen:

Cena zjištěná jako cena stanovená podle administrativního předpisu.

Cena pořizovací (historická), což je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena), za kterou by bylo možno stejnou nebo srovnatelnou novou nemovitost pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Cena obvyklá, za kterou je možno stejnou nebo srovnatelnou věc v daném čase a místě prodat nebo koupit[7].

[7] Heřman,J.: Oceňování nemovitostí, nakladatelství Oeconomica, 1. vyd., Praha 2005, str. 16

2.5 Charakteristika nemovitého majetku a základní termíny

Při ocenění se jistě setkáváme s pojmy jako je nemovitost, stavba, pozemek atd., které nyní budu definovat.

Nemovitosti se dělí na věci movité a nemovité. Nemovité jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

V českém právním řádu platí zásada *superficies solo non cedit*, což znamená, že stavby nejsou automaticky součástí pozemků, ale vlastnické právo k pozemkům může nabýt jiná osoba než vlastnické právo ke stavbě[8].

2.5.1 Pozemky

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území. Množství pozemků je omezené. Jeho další charakteristikou je prakticky jeho nekonečná životnost. Tento fakt ale neplatí např. pro lomy, pískovny apod., které svoji životnost v případě těžby v čase ztrácejí. Životnost pozemku mohou zkrátit také různé ekologické zátěže.

Hodnota pozemku spočívá kromě omezenosti dále ve schopnosti přinášet užitek, kterým je především možná výstavba na nich. Za hodnototvorné faktory pozemku můžeme považovat:

- poloha,
- celková výměra,
- způsob využití,
- stupeň územního plánování,
- míra využití,
- tvar pozemku,
- inženýrské sítě,
- ekologická zátěž z minulosti[9].

Parcela je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průnětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách zaokrouhlená na celé čtvereční metry.

[8] Dušek D.:Základy oceňování nemovitostí, nakladatelství Oeconomica, Praha 2006 ,str. 6
[9] Dušek D.:Základy oceňování nemovitostí, nakladatelství Oeconomica, Praha 2006 ,str. 36

Pozemek podle zákona o oceňování majetku členíme na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,
- jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužité pozemky a neplodná půda jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál nebo bažina.

2.5.2 Stavby

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze určit dle druhu, účelu a využití a zejména podle jeho využití v terénu. Důležitost charakteristikou staveb je jejich omezená životnost. Životnost staveb je determinována jednak jejich technickými vlastnosti, jednak jejich ekonomickou využitelností. Stavbou se rozumí jednotkový stavební objekt. Konkrétní stavba je určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem, obcí eventuálně katastrálním územím, na němž je postavena. Nemá-li stavba popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna. Dále také katastr rozlišuje rozestavěnou stavbu, která není zkolaudovanou stavbou. Rozestavěnou stavbu zapíše katastrální úřad na základě zpracovaného geometrického plánu, který je spolu se stavebním povolením nedílnou součástí žádosti o tento zápis. Stavbu lze zaměřit, pokud má hotové základy a alespoň metr zdiva po obvodu.

Každá nemovitost k sobě váže tzv. **příslušenství**. Příslušenství je samo o sobě stavbou a tedy nemovitostí, proto může existovat samostatně. O příslušenství rozhoduje vlastník, který určuje, zda je, či není užíváno s věcí hlavní. Součást nemovitosti je vše, co k nemovitosti podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost poškodila či podstatně znehodnotila. Za součást pozemku můžeme považovat stromy a trvalé porosty. Stavba však není součástí pozemku. Za součást stavby se považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Specifickým případem je garáž. Ta je buď součástí domu, je-li s ním provozně propojena nebo je samostatnou věcí hlavní. Není však příslušenstvím.

Podle zákona o oceňování majetku se stavby pro účely oceňování člení na:

- stavby pozemní, mezi které patří budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními

konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory a venkovní úpravy,

- stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.

U ocenění nemovitosti hraje také svou roli užití této nemovitosti, které se zapisuje dle kolaudačního rozhodnutí do katastru nemovitostí. Pokud však tento zápis v katastru není obsažen, řídí se znalec skutečným užitím této nemovitosti. Stavba by měla být využívána vždy dle původního záměru jeho užití.

Podle stavebního zákona se za stavbu považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Stavby mohou být:

- trvalé,
- dočasné, u nichž se předem omezí doba jejich trvání.

Dále rozlišujeme jednoduché stavby a drobné stavby. Základní rozdíl mezi těmito stavby je ten, že u jednoduché stavby je za potřebí stavební povolení, kdežto u drobných staveb stačí pouze ohlášení stavby na pozemku. Jednoduchá stavba je nemovitost, jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 300 m^2, maximálně však tři nadzemní podlaží včetně podkroví a jednoho podzemního podlaží. Za drobné stavby považujeme nemovitost, u které zastavěná plocha nepřesahuje 16 m^2 a výška 4,5 m.

2.5.3 Venkovní úpravy

Mezi **venkovní úpravy** řadíme:

- přípojky vody, kanalizace, elektřiny a plynu,
- oplocení,
- parkovací plochy,
- zatravnění a trvalé dřeviny,
- chodníky a terénní schody,
- zahradní bazén,
- zahradní architektura[10].

[10] www.la-ma.cz/ocenem/on.php

2.6 Názvosloví oceňování nemovitostí

2.6.1 Části staveb dle jejich rozvržení

Ve znaleckém posudku počítáme několik hodnot stavby, mezi které patří např. zastavěna plocha objektu, obestavěný prostor a dále rozdělujeme dům na podzemní podlaží, nadzemní podlaží, případně ustupující podlaží nebo podkroví. Každá tato část domu se počítá samostatně dle stavebních výkresů. Po jednotlivých výpočtech znalec sestaví celkovou tabulku s detailním přehledem a dojde tak k ucelenému obrazu o dané nemovitosti.

2.6.1.1 Stavební objekt

Stavebním objektem je prostorově oddělená nebo technicky samostatná část stavby (např. budova se vším příslušenstvím a zařízením, důlní objekt, vlečka, vnější kanalizace apod.).

2.6.1.1.1 Budova (objekt uzavřený)

Budovou se rozumí samostatný pozemní objekt prostorově soustředěný a navenek zcela uzavřený, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory. Budova jako užší vymezení druhu stavebního objektu je objekt ohraničený v prostoru obvodovými stěnovými a střešními konstrukcemi.

2.6.1.1.2 Objekt nezakrytý

Objekt nezakrytý představuje samostatný pozemní stavební objekt, jehož stavební konstrukce vytvářejí především nosnou soustavu pro strojní a dopravní zařízení výrobního procesu. Nemá zastřešení, ale může mít ochranné konstrukce proti větru, dešti, prachu apod. V některých případech může značnou část nosné, popřípadě též ochranné funkce převzít konstrukce strojního nebo dopravního zařízení výrobního procesu.

2.6.1.1.3 Objekt poloodkrytý

Pod objektem poloodkrytým rozumíme samostatný pozemní stavební objekt, jehož stavební konstrukce nejen vytvářejí nosnou soustavu, ale i částečně jej ohraničují. Objekt se pak svým charakterem blíží budově, neboť má zastřešení a popřípadě i některou ze stěnových konstrukcí.

2.6.1.2 Obestavěný prostor

Pod pojmem obestavěný prostor si můžeme představit prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezujícími plochami.

2.6.1.2.1 Základní obestavěný prostor

Základní obestavěný prostor představuje prostorové vymezení hlavní části stavebního objektu, zahrnující objem základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešení.

2.6.1.2.2 Dílčí obestavěný prostor

Dílčí obestavěný prostor je prostorové vymezení doplňujících částí objektu, tj. částí, které leží mimo hlavní část stavebního objektu, avšak těsně s ním souvisí.

2.6.1.3 Podlaží

Podlažím se rozumí část budovy, vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. Při podlaží založeném na rostlé půdě nebo násypu je spodní vymezující rovinou horní úroveň podkladu pod podlahou. Rozlišujeme podzemní podlaží, nadzemní podlaží, ustupující podlaží a podkroví.

Podzemní podlaží (1.PP, 2.PP apod.) je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její části níže než 0,80 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5,00 m po obvodu obytné budovy. Ostatní podlaží se považují za nadzemní. To znamená, že podlaží, které nemá úroveň podlahy níže než 0,80 m pod přilehlým terénem je 1.NP.

Nadzemní podlaží (1.NP, 2. NP apod.) představují pouze úplná podlaží. Nezahrnují podkroví ani ustupující poslední podlaží.

Ustupující podlaží je podlaží, jehož zastavěná plocha je menší než 50 % zastavěné plochy předcházejícího podlaží.

Podkroví je přístupný prostor vymezený konstrukcí krovu a dalšími povrchově upravenými stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití (ložnice, sušárna apod.). V podkroví nemusí být žádné obytné místnosti.

Pokud nejsou stavební konstrukce povrchově upraveny a prostor není určen k účelovému využití, nazývá se půda.

2.6.1.4 Podlahová plocha

Podlahovou plochou se rozumí vnitřní plocha místností, měřená u podlahy. Strany plochy se měří v centimetrech a velikost plochy se udává v m^2 na dvě desetinná místa.

V případě, že není tvar plochy pravoúhlým čtyřúhelníkem, měří se jeho rozměry přibližně uprostřed protilehlých stran.

Do podlahové plochy místností se započítává plocha zabraná kuchyňskou linkou, kamny nebo jinými topnými tělesy, plocha arkýřů a dále plocha výklenků, jsou-li alespoň 1,20 m široké, 2,00 m vysoké a 30 cm hluboké. Nezapočítává se plocha okenních výklenků a dveřních ústupků a plocha nábytku vestavěného přímo ve zdi.

2.6.1.5 Zastavěná plocha podlaží

Zastavěná plocha podlaží je plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí příslušného podlaží. V 1. NP se měří nad podnoží nebo podezdívkou, přičemž se izolační přizdívky nezapočítávají. U objektů nezakrytých a poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.

Sporné je započítávání zastavěné plochy v případech, kdy na některé nebo více stranách budovy v daném podlaží není stěna. Může zde nastat několik případů, přičemž výklad dosud není jednotný:

- lodžie, kde jsou tři stěny, na čtvrté straně je zábradlí, přičemž prostor má podlahu i zastřešení. Započte se celá plocha po vnější obvod zábradlí,
- veranda s podlahou, zábradlím a zastřešením, kdy se celá plocha započte po vnější obvod zábradlí,
- balkon a nezastřešená terasa se do zastavěné plochy nezapočítávají. Balkonem rozumíme výhradně konstrukci, vytvořenou krakorcovitým (konzolovitým) vyložením desky pod podlahou mimo obvod podpěrných konstrukcí v nižším podlaží se zábradlím a podlahou. Pokud je konstrukce podepřena sloupkem nebo pilířem, nejedná se o balkon, ale o terasu,
- prostor s obvodovými konstrukcemi tvořenými sloupky.

2.7 Životnost staveb

Životností staveb rozumíme při oceňování dobu, jež uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná (preventivní) údržba. Udává se v rocích.

V literatuře se můžeme setkat s těmito pojmy:

- **základní (tabulková) životnost** stavby, která vyjadřuje hodnotu udávanou pro daný typ stavby v předpisu resp. literatuře,

- **předpokládaná životnost**, která představuje dobu trvání stavby, délku života stavby,
- **zbytková životnost** jako doba dalšího trvání stavby; při běžné údržbě doba od data odhadu do zchátrání stavby (v rocích),
- **objektivní životnost** stavby jako termín používaný u metod, které vycházejí z tzv. základní doby trvání stavby určitého konstrukčního provedení a za pomoci daných kritérií tuto základní dobu upravují.

Znehodnocení stavby by se nemělo chápat pouze z hlediska technického, ale i zvážit hlediska ekonomická, morální a vlivy externí, které působí mimo vlastní rámec stavby.

Jako **technická životnost** se většinou uvádí doba od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku za předpokladu, že bude prováděna v průběhu celého cyklu její průběžná údržba. Je zde kladen důraz na materiálové provedení, kde je životnost stavby dána jednak prvky dlouhodobé životnosti a jednak prvky krátkodobé životnosti. Prvky dlouhodobé životnosti jsou konstrukce, které se zpravidla během doby trvání stavby nemění vůbec, nebo pouze částečně při generální opravě. Patří sem např. základy, svislé konstrukce, stropy a schodiště, kdy předpokládaná životnost základů se uvažuje 150 – 200 let, u ostatních jmenovaných konstrukcí 80 – 200 let. Prvky krátkodobé životnosti jsou naopak stavebně technické prvky, u nichž se alespoň z části předpokládá nejméně jedna výměna za dobu trvání stavby. Příkladným stavebně technickým prvkem krátkodobé životnosti jsou např. dveře s předpokládanou životností 50 - 80 let, vnitřní hygienická vybavení včetně WC s předpokládanou životností 30 – 60 let, povrchy podlah s předpokládanou životností 15 – 80 let atp.

Jednotlivé předpokládané životnosti konstrukcí a vybavení je možno shlédnout v příloze č. 14 ve vyhlášce ministerstva financí č. 540/2002 Sb.

Ekonomická životnost je naproti tomu doba od vzniku stavby až po okamžik ztráty její ekonomické užitečnosti. Přitom je tento stav spojen s trvalou ztrátou výnosů, a to vzhledem k nákladům, které jsou nepřiměřeně vysoké. Je tedy lepší stavbu odstranit, nahradit novou stavbou a tím znovu zhodnotit pozemek. Nebo jde o jednoúčelovou stavbu, která ztratila ekonomickou užitnost kvůli změně vnějších podmínek. V tomto případě by náklady na její udržení či na nové a lepší využití byly nepřiměřeně vysoké.

Životnost staveb ze stavebně technického hlediska nejvíce ovlivňují následující podmínky:

- způsob založení stavby ve vztahu k daným základovým podmínkám,
- návrh, konstrukční řešení a technologické provedení prvků dlouhodobé životnosti,
- způsob a intenzita užívání stavby,

- provádění běžné (preventivní) údržby,
- provádění modernizací.

Životnost stavby je závislá jak na materiálovém a konstrukčním provedení, tak i na technickém stavu objektu.

Úkolem znalce či odhadce je tedy posoudit technický stav nemovitosti a zvážit jeho vliv na celkovou životnost a tím i na míru znehodnocení.

2.8 Opotřebení staveb

Pojem opotřebení stavby vyjadřuje skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje.

Udává se v procentech z hodnoty nové stavby, v některých případech jen poměrnou hodnotou z jedné[11].

Pro výpočet opotřebení existuje celá řada metod, které v sobě odrážejí různé pohledy, pojetí a požadavky na přesnost při jejím použití.

Metody, které jsou charakteristické tím, že se stavba znehodnocuje jako celek stejně, všechny konstrukce, ze kterých je stavba provedena, mají v daném okamžiku stejné opotřebení, nebo alespoň výsledná hodnota opotřebení vyjadřuje jakýsi průměr z opotřebení všech konstrukcí, nazýváme klasické metody. Mezi nejpoužívanější patří:

- metoda lineární,
- kvadratická metoda,
- semikvadratická metoda.

Lineární metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nové stavby do 100 % u stavby zcela zchátralé. Předpisem zde bývá někdy stanovena hranice. Na používání této metody jsou různé názory. Často je jí vytýkáno, že nepodává věrný obraz znehodnocení, protože po určitou dobu po uvedení stavby do užívání je její skutečné znehodnocení minimální. Naopak bývá doporučována v případech, kdy budova vykazuje znak silně zanedbatelné údržby, a její stav je tedy přímo úměrný jejímu stáří.

Průběh opotřebení u **kvadratické metody** je vyjádřen kvadratickou funkcí s tím, že v počátku je opotřebení velmi nízké, v konečné fázi pak stoupá velmi strmě. Proto je tato metoda vhodná zejména u novějších staveb, které vykazují velmi nízké hodnoty opotřebení.

Semikvadratická metoda vyjadřuje určitý průměr mezi metodou lineární a metodou kvadratickou. Tato metoda se doporučuje především v případě, kdy je budova na své stáří

[11] www.la-ma.cz/ocenem/on.php

poměrně zachovalá. V praxi je tato metoda nejvíce používaná, protože dává výsledky přiměřené ubývání hodnoty stárnoucí budovy.

Metody, které využívají možnosti výpočtu opotřebení jako váženého průměru opotřebení jednotlivých prvků, nazýváme **metody analytické**. Jsou založeny na tom, že je stavba rozdělena na jednotlivé konstrukční prvky, kterým jsou přiřazeny váhy dle jejich podílu na celkové hodnotě stavby[12].

2.9 Katastr nemovitostí

Podle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. byl zřízen katastr nemovitostí České republiky, jehož obsah je uspořádán do tzv. katastrálních operátů samostatně vedených pro každé katastrální území. Katastrální úřad eviduje vlastníky nemovitostí a dělá různé právní úkony, jako je koupě, prodej nemovitostí, zápis zástav, zápis věcného břemeny atd. Katastrální úřad je veřejně přístupný a poskytne informace o dané nemovitosti každému zájemci. Listina, na které je uveden údaj o nemovitosti včetně dalších informací, se jmenuje list vlastnictví (LV). Při identifikaci dané nemovitosti je důležité znát její parcelní nebo katastrální číslo, dle něhož katastrální úřad eviduje u každého vlastníka jeho nemovitosti na LV. Subjekt, který požaduje dané informace od katastrálního úřadu, si může zvolit mezi částečným nebo úplným výpisem. Částečný výpis obsahuje pouze parcelu, kterou subjekt nahlásí, kdežto u úplného výpisu se na LV objeví i ostatní parcely, které hledaný vlastník vlastní. LV obsahuje různé údaje. Obsahuje číslo LV, katastrální území, které je velice důležité při první identifikaci, okres a obec. Dále se LV skládá z určitých částí od bodu A po bod F.

V **části A** je vždy přesná identifikace vlastníka nemovitosti, kterou může být jak právnická tak fyzická osoba. Údaje o vlastníkovi jako fyzické osobě obsahují jméno, příjmení, rodné číslo a bydliště u právnické osoby je to název firmy, sídlo a IČO.

Část B obsahuje přesnou identifikaci nemovitosti. Zde se můžeme například dozvědět číslo jednotky, způsob využití, parcelní číslo, na které daná nemovitost leží, způsob ochrany nebo podíl na společných částech domů a pozemku. Tento oddíl přesně identifikuje rozsah a vlastnický podíl na dané nemovitosti.

Část C obsahuje omezení vlastnického práva, které se skládá z typu vztahu oprávnění a povinnosti k danému subjektu. V tomto odstavci můžeme nalézt například věcné břemeno, které se k dané nemovitosti váže a které určuje vlastníkovi různá práva a povinnosti. Každý

[12] Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí 1.část, CERM Brno1994, str. 158

zápis katastr označuje číslem vkladu nebo zápisu. Pod vkladovými čísly se zejména evidují omezení vlastnického práva, kupní smlouvy, prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek nebo další právní úkony. Pod zápisem se evidují zejména stavební povolení, čestné prohlášení nebo zápis o rozestavěné stavbě.

Oddíl D se nazývá jiné zápisy, kde katastr eviduje další důležité poznámky k dané nemovitosti, které by měly být známy.

V **části E**, která se nazývá nabývací tituly a jiné podklady zápisu, můžeme nalézt přesný název smlouvy, kterou byla daná nemovitost současným vlastníkem koupena a také právní účinky vkladu s datem, ke kterému byla daná nemovitost zapsána v katastru nemovitostí. Každý tento údaj obsahuje také již výše zmiňované číslo vkladu, pod kterým můžeme nalézt v archívu katastru danou smlouvu.

Část F se jmenuje vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám, kde katastr udává bližší informace k nemovitosti.

V poslední části LV je datum vyhotovení daného listu, razítko a podpis. Zejména pro bankovní účely je LV platný nejvýše tři měsíce od data vystavení. Za vydání LV si katastrální úřad účtuje poplatek, který je odvislý od velikosti LV. LV, který obsahuje do 20 parcelních čísel stojí 100 Kč a je vždy vyhotoven na počkání žadatele. Při zpracování znaleckého posudku patří LV k nejpodstatnějším podkladům znaleckého posudku. Tento znalecký posudek musí vždy kopírovat a opírat se o dané údaje z tohoto listu a musí být vždy přiložen jako příloha a zároveň doklad ve znaleckém posudku.

Další důležitou přílohou, o kterou se znalec opírá ve znaleckém posudku, je snímek z katastrální mapy, který taktéž eviduje, zpracovává a doplňuje katastrální úřad. Katastrální snímek je grafické znázornění dané lokality s vyznačením pozemků a staveb. Každá nemovitost na tomto snímku je opatřena číslem a to buď parcelním u budov nebo pozemkovým číslem u pozemků. Snímek z katastrální mapy je aktualizován cirka každé tři měsíce a katastr zde eviduje a zakresluje různé změny. Pro rychlejší náhled žadatelů zavedla některá katastrální střediska, která fungují v digitální podobě, grafické znázornění pozemků na internetu. Cena za jeden snímek o velikosti A4 je za 50 Kč.

2.10 Metody oceňování nemovitostí

V procesu oceňování nemovitostí jsou obvykle využívány tyto tři metody oceňování:

- tržně srovnávací metoda,
- nákladová metoda,
- příjmová (výnosová) metoda.

Oceňovat nemovitost můžeme buď pouze jednou metodou nebo v závislosti na povaze majetku ocenění i v kombinaci dvou nebo všech metod naráz.

2.10.1 Tržně srovnávací metoda

Tato metoda stanovuje hodnotu nemovitosti z jeho prodeje dle srovnatelných nemovitostí v nedávném období. Znalec zde srovnává, zda by nemovitost, kterou chce kupující koupit za určitou cenu v daném čase a v dané kvalitě a se stejnou využitelností, koupil ve stejných parametrech ve srovnatelných lokalitách. Znalec převážně výše uvedené faktory zadává do internetových vyhledávačů, pomocí kterých se mu zobrazí alespoň na první pohled shodné nemovitostí se shodnými parametry. Po důkladné analýze vybere vzorek pěti a více nemovitostí, které jsou nejblíže té, kterou oceňuje. Po přihlédnutí ke všem veličinám znalec vyhodnotí, zda předmětná nemovitost odpovídá její kupní ceně.

2.10.2 Nákladová metoda

Tato metoda zohledňuje náklady spojené s reprodukcí oceňovaného majetku. Reprodukční náklady jsou náklady v místě obvyklé, které by musely být vynaloženy v době odhadu na pořízení novostavby. Při ocenění nemovitosti znalec oceňuje jednotlivé prvky nemovitosti, ze kterých vychází jako kdyby byly nové a určuje zde koeficient opotřebení, ze kterého mu vyjde aktuální hodnota v dané části.

Příkladem pro ocenění nákladovou metodou je rodinný domek, rekreační chalupa, rekreační domek, budovy a haly, garáže, vedlejší stavby, venkovní úpravy atp.

2.10.3 Příjmová (výnosová) metoda

Příjmová (výnosová) metoda odvozuje hodnotu majetku od hodnoty budoucích příjmů, které z něho lze získat, tj. od výnosové schopnosti majetku. Současná hodnota budoucích příjmů se zjišťuje procesem diskontování budoucích hodnot příjmů na jejich současnou hodnotu na základě tržní míry výnosnosti.

Příkladem pro ocenění výnosovým způsobem je stavba popřípadě s příslušenstvím a pozemkem, která je pronajata a dále stavby pro energetiku, výměníkové stanice a trafostanice[13].

[13] www.american-appraisal.cz

2.11 Oceňování pozemků

2.11.1 Porovnávací metoda

Tato metoda spočívá ve shromažďování většího počtu obdobných, srovnatelných pozemků a to z hlediska hodnototvorných faktorů. Důležitým faktorem je také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění. Odlišnosti oceňovaného pozemku a shromážděného vzorku se zohlední pomocí koeficientu. Hodnotu pozemku porovnáním pak představuje aritmetický průměr upravených cen v Kč/m^2.

Nejčastějším zdrojem dat jsou inzerce s nabízenými cenami pozemků v realitních kancelářích nebo internet.

2.11.2 Metoda třídy polohy

Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle třídy polohy švýcarského architekta W. Naegeliho spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je v určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí klíče třídy polohy. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, např. obytné budovy a jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslové územní, oblasti s nízkou využitelností pozemku, vysoký počet podlaží atd.

2.11.3 Ocenění podle cenové mapy

Cenové mapy představují určité databáze cen, jejichž grafickým výstupem je mapa s vyznačenými tzv. směrnými cenami určitého území v Kč/m^2 [14].

2.12 Zpracovatelské programy pro tvorbu odhadu ČS, a. s.

Při zpracování posudků pro ČS, a. s. jsem měla možnost pracovat s dvěma softwary určené pro ocenění nemovitostí a to:

- NemExpres,
- ABN.

V současné době ČS, a. s. vyžaduje, aby byly posudky zpracovány v programu NemExpres. Tento program si každý smluvní znalec musel zakoupit od ČS, a. s. při pravidelném semináři, kde banka vysvětluje svým znalcům úpravy v metodikách odhadů a také je školí v tomto novém programu. Novinkou a velkou výhodou tohoto programu je především jeho častá aktualizace, která se provádí sama a to vždy při každém připojení na

[14] Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí 1.část, CERM Brno1994, str. 247

internet. Tento program se neustále mění a vyvíjí tak jako trh s nemovitostmi a banka tímto způsobem může rychleji a pružněji zasahovat do tvorby znaleckých posudků.

Tento program je dle mých praktických zkušeností velmi přehledný a zadávání dat je mnohem jednodušší než v předchozím programu ABN.

K datu 21.7.2007 je platná verze programu NemEpres3000. Tato verze se přizpůsobila vzhledu standardních aplikací pracujících pod operačním systémem Windows. Tato změna umožňuje pohodlnější ovládání programu za pomoci tlačítek na nástrojových lištách a zabudování dalších pomocných nástrojů (jako je např. Lexikon měst a obcí, stavební kalkulačka, samostatný textový editor, slovník pro kontrolu pravopisu,...) přímo do programu.

Velkou výhodou této verze je to, že lze současně rozpracovat několik posudků a přenášet objekty mezi nimi. Zároveň lze v jednom posudku již oceňovat i objekty, které se vyskytují na různých listech vlastnictví, nebo i v různých katastrálních územích.

Velkou změnu doznal vnitřní textový editor. Jeho ovládání a pomocné funkce z něj dělají moderní textový editor, který lze používat i jako samostatnou aplikaci. Umožňuje standardní formátování odstavců, práci s tabulkami, vkládání obrázků, změnu barvy textu, práci s tabelátory pomocí pravítka, ukládání a načítání textu ve formátu RTF a v neposlední řadě i kontrolu pravopisu. Pro přehlednější uspořádáni byl sestaven formulář posudku z karet, kdy své vlastní karty má identifikace nemovitosti, ocenění nemovitosti a většina textových editorů (jako je např. účel ocenění, dokumentace, závěrečný text,...). Odpadlo tím zdlouhavé rolování dlouhým dokumentem při případných zpětných úpravách.

Zásadních změn doznal i výpočet koeficientu K_4 a výpočet opotřebení analytickou metodou. Vybavení stavby je uspořádáno do tabulky. Popis konstrukce je editovatelný s možností přednastavení nejčastějších druhů této konstrukce včetně jejich zatřídění. Konstrukci lze rozdělit jednoduše tlačítkem. Při přidávání nových konstrukcí při korekci objemových podílů stačí pouze stisknout tlačítko k přidání konstrukce a zadat její cenu. Velkou změnou a výhodou pro smluvního znalce, který dříve používal program ABN, je v programu NemExpres3000 převážně to, že veškeré standardní vybavení má již svou přesně definovanou cenu a znalec zadává pouze množství nebo rozsah. U nadstandardů má znalec možnost cenu navýšit dle odborného posouzení dané položky. Tento systém minimalizuje jednotlivé rozdíly posouzení mezi různými znalci a zamezuje tak v individuální manipulaci ve výši posudku.

Výpočet analytické metody opotřebení je také sestaven do tabulky. Při zadání výchozího stáří umožňuje přednastavit celkovou životnost konstrukcí a tu dále upravovat. Jednotlivé konstrukce při analytické metodě je možné dále dělit.

V programu lze již oceňovat i věcná břemena.

Pro zjednodušené zadávání identifikace nemovitosti je také připojena databáze měst a obcí. Po zadání názvu obce je nemovitost pro účely výpočtu koeficientu K_5 a K_p zatříděna. Současně lze Lexikon měst a obcí vyvolat jako samostatnou aplikaci.

Velkou výhodou je i stavební kalkulačka, která zjednodušuje výpočty povrchů a objemů geometrických těles a stavebních konstrukcí (od jednoduchého kuželu až ke střeše sedlové s polovalbou).

Novinkou je také zpracována databáze THU firmy ÚRS Praha. ÚRS Praha je organizace, která stanovuje cenu stavebních prací a rozděluje jednotlivé stavební položky do několika sekcí. Každá stavební práce je zde přesně definována a spočítána. Můžeme se zde dozvědět cenu materiálu, cenu za práci, počet Nh, za kterou se daná práce zvládne, ale také mnoho dalších užitečných věcí, které jsou nápomocné při zpracování stavebních nabídek. Pro veškeré dostupné informace o stavebních pracích obsahuje program i databázi THU firmy RTS Brno.

Modul pro tržní oceňování v sobě zahrnuje metodiku České spořitelny, Komerční banky, Živnostenské banky a obecnou metodiku[15].

Již během prvního posudku, který jsem zpracovávala v programu NemExpres, jsem velké zjednodušení v celém zadávacím procesu zaznamenala především u zadávání ostatních staveb. Především u ocenění inženýrských sítí (IS) jsem velice ocenila fakt, že lze tyto sítě ocenit agregovanou položkou, která obsahuje již veškerá potřebná data k tomuto ocenění. Toto zjednodušení je dle mého názoru velice efektivní a ušetří tak velice čas při tvorbě znaleckého posudku.

V této verzi posudku znalec více popisuje a zdůvodňuje své navýšení jednotlivých položek oproti standardu, který je v tomto programu pevně zadán. Při veškerém zadávání a stanovování cen, kde má možnost znalec cenu stanovit dle svého uvážení a přesvědčení, musí také tuto cenu prokazatelně odůvodnit a doložit faktem, proč tak učinil.

Program NemExpres3000 lze zakoupit u firmy Pluto - Olt, spol. s r.o., která sídlí v ulici Paříkova 9/910, Praha 9 – Vysočany. Cena jedné licence na jeden rok stojí 5 474,- dle aktuálního platného ceníku.

Velkou změnu, kterou navrhla ČS, a. s. je to, že každý posudek, který je dokončen smluvním znalcem dostane tzv. SPZ. Dle této značky si ČS, a. s. vytváří určitou databázi, která monitoruje jednotlivé nemovitosti v ČR a třídí je dle regionů, typů nemovitostí a cen za

[15] www.pluto.cz/NEM3000.htm

jednotku např. za m^2 a také sbírá informace o objednatelích a o znalci, který daný posudek zpracoval. Snaží se tak vytvořit tzv. mapu nemovitostí, která by charakterizovala ceny jednotlivých nemovitostí v určitých regionech. Tato mapa bude v budoucnu zřejmě sloužit k tomu, aby i pracovník ČS, a. s., který zpracovává hypotéční úvěr, uměl tzv. od stolu a bez prohlídky nemovitosti určit dle základních parametrů nemovitosti předběžnou odhadní cenu, kterou bude banka respektovat. Některé banky, především Hypotéční banka, tento systém již používá při ocenění bytových jednotek, kde právě využívá data, která nasbírala a ohodnotí tak nemovitost podle programu, který určí její cenu. Až bude mít banka dostatečné množství „vzorků" nemovitostí, bude pak možné pouze určitým koeficientem, který bude kopírovat vývoj cen na trhu nemovitostí, tuto databázi aktualizovat. Pro smluvní znalce to do budoucna znamená to, že se banka bude víc zapojovat do ocenění nemovitosti a zřejmě tak mnoho znalců přijde o svou práci, jelikož budou nahrazeni bankou. Tento systém však skrývá v sobě jedno velké riziko, které při ocenění nemovitosti hraje důležitou roli v ceně a to např. okolí nemovitosti, tvar pozemků, sklon pozemků a další faktory, které jdou zjistit pouze fyzickým průzkumem nemovitosti a nikoliv jen zadáváním dat do vyhodnocovacího programu. Budoucnost pak ukáže, kam a jakým způsobem se budou tyto oceňovací techniky ubírat.

Celkově bych tento program ohodnotila velmi pozitivně a myslím, že velice zlehčil a zjednodušil práci všem znalcům.

Program ABN je jeden z prvních softwarů, který byl vyvinut Prof. Ing. Albertem Bradáčem, DrSc pro oceňování nemovitostí.

Program je zpracován pro použití v běžném textovém editoru a tabulkovém procesoru, bez nutnosti speciálního programu. Používá předem vytvořených obecných souborů, které se doplňují resp. upravují. V případě změny předpisů nebo metodiky je možno příslušné soubory lehce upravit.

Program nemůže pracovat samostatně; je třeba, aby uživatel měl (samozřejmě legálně) na svém počítači instalovány programy Microsoft Office - WORD (textový editor) a MS EXCEL (tabulkový procesor).

Text se vytváří běžným způsobem v editoru Word, doplňováním předdefinovaných posudků.

Výpočty se provádějí v tabulkovém procesoru Excel doplňováním předdefinovaných tabulek výpočtů, které se pro konečný text přenášejí do textu posudku ve Wordu. Soubory z Wordu i z Excelu se na začátku práce uloží pod vlastním libovolným názvem; po skončení práce jsou výsledkem dva soubory:

- text posudku v editoru Word (s koncovkou .DOC),

- tabulky - sešit listů výpočtů ve formátu Excel (s koncovkou .XLS).

Tyto soubory je možno uložit k archivaci, případně v budoucnu využít k přepracování na jiný podobný posudek (zde je však pečlivě třeba dbát, aby v textu nebo ve výpočtech nezůstaly nevhodné zbytky z posudku předchozího), případně pro velmi jednoduchou aktualizaci původního odhadu v dalším roce resp. při dokončení nedokončené stavby ap[16].

Práce s programem předpokládá znalost problematiky oceňování nemovitostí a tvůrčí přístup uživatele. Jako každý program je pouze pomocným prostředkem, závislým na vkládaných datech a výběru správných kroků. Program nezpracuje posudek automaticky, naopak ovšem umožňuje širokou variabilitu podle potřeby znalce.

Pokud bych zcela regulérně srovnala oba výše uvedené programy, dospěla bych asi k tomuto závěru. Program ABN byl na svou dobu velice inteligentní a „jednoduchý“ pomocník, který však neměl své vlastní prostředí, ale využíval vlastností několika programů zaráz. Myslím si, že z hlediska špatně zadaných dat, program ABN neuměl ihned tuto chybu odhalit a znalec musel tak prohledávat všechny buňky v Excelu samostatně, nežli chybu objevil. Na časové zpracování posudku byl výše zmiňovaný program velice náročný díky své špatné orientaci, obsahuje množství dat, které nejsou např. z pohledu ČS, a. s. důležité při oceňování nemovitostí. Pro obsluhu programu znalec musel využívat knižního manuálu, který obsahoval určité symboly a data, které musely být zadávány do excelovské tabulky při tvorbě znaleckého posudku. Po zadání všech dat do Excelu práce na posudku zcela neskončila, jelikož bylo poté zapotřebí veškerá data přetáhnout do programu Word, ve kterém se musely graficky a stylisticky upravit tak, aby splňovaly grafickou a obsahovou stránku posudku. Největší problém nastal tehdy, pokud znalec udělal všechny zmíněné kroky a při konečné kontrole zjistil, že udělal chybu v Excelu. Tato chyba nešla jednoduše opravit ve Wordu, ale musel zpětně opakovat všechny procedury od zadávání v Excelu až po následné kopírovaní dat do Wordu.

Myslím, že hlavně kvůli tomuto problémy si ČS, a. s. nechala zadat u softwarové firmy specielní program pro oceňování nemovitostí, který již bude mít své prostředí a bude zcela propojen se všemi kroky, které zde znalec zadá.

Dle mého průzkumu mezi znalci se program ABN již mnoho nepoužívá a spoustu znalců od něj upouští pro jeho nevhodné parametry k dnešním dnům.

[16] www.bradac.cz/albert/abn.htm

3 Aplikační část

3.1 Charakteristika oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům, který se nachází v katastrálním územní Ďáblice, obec Praha, pražský kraj. Tato nemovitost se skládá z rodinného domu, který se rozkládá na pozemku o celkové výměře 501 m2. Tato nemovitost byla postavena a zkolaudována v roce 2004 a do dnešního dne je trvale obývána. Způsob jejího využití je určen pro trvalé bydlení. K této nemovitosti jsou zavedeny všechny inženýrské sítě, které obsahují přípojky vodovodní, elektrické, plynové a také kanalizační. Je zde dovedena i telefonní přípojka. Tato nemovitost je ve velmi dobrém stavu, jelikož je to novostavba. Oceňovaná nemovitost je zapsána na výpisu z katastru nemovitostí, v listu vlastnictví č. 1210. Tento rodinný dům je ve vlastnictví soukromé osoby, která si jej nechala postavit od firmy Central Group, a. s. a to tzv. na klíč. Nemovitost není zatížena žádnými věcnými břemeny, ale je v současné době zastavena Českou spořitelnou, a. s., pro kterou jsem zpracovávala i odhad, který používám ve své diplomové práci a to za účelem koupě nové nemovitosti, která ještě nestojí, ale bylo za potřebí její zaplacení. Po dostavbě nového domu bude zástava převedena a tento dům bude připraven k prodeji, a tudíž bez zástav.

Dům se nachází v městské části Praha - Ďáblice, která je okrajovou částí severu Prahy. Svou vynikající dostupností do centra Prahy se tato oblast stala vyhledávanou lokalitou mnoha lidí. V současné době je zde pouze pár pozemků k prodeji, kde se cena za m^2 vyšplhala cca na 6500 Kč/m^2. V příštím roce bude dokončena výstavba stanice metra Prosek. Touto novou stanicí, která bude vzdálena z Ďáblic 1 500 m, vzroste tato lokalita ještě více na své atraktivnosti. V dojezdové vzdálenosti autem do pěti minut se můžeme dostat do rozlehlého nákupního centra Tesco nebo Globus. V Ďáblicích se nachází veškerá občanská vybavenost, která se neustále rozvíjí.

Tento rodinný dům je dispozičně řešen jako 4+kk. Za vchodovými dveřmi můžeme najít menší vstupní halu, ze které vedou dvoje dveře. Dveřmi, které jsou naproti vchodových dveří, se můžeme dostat do spodního WC, kde je také umístěn kotel se zásobníkem pro celý dům. Druhými dveřmi můžeme vejít do obývací části, která je propojena s kuchyňským koutem. Uprostřed obývacího pokoje jsou umístěny monolitické schody, které vedou do podkroví, kde se nacházejí tři místnosti s koupelnou. Tyto místnosti jsou v současné době využívány jako ložnice a pokoje pro hosty. V koupelně se nachází vana, umyvadlo a WC. Jsou zde také dveře, které vedou na zadní balkon, ze kterého se také můžeme dostat do

sousedního pokoje. Dům má velmi dobrou orientaci, kde zahrada, spodní obývací část, koupelna a jeden pokoj jsou otočeny na jih. Severně je orientovaná kuchyň a dvě horní místnosti, z níž je jedna využívána jako ložnice, které tato orientace nevadí. Vedle hlavního vstupu do domu můžeme najít garáž pro jedno osobní vozidlo.

Přední část pozemku je obehnána plotem z pískového kamene a dřevěnou neprostupnou výplní. Vjezd na pozemek je umožněn pomocí elektrických vrat, které jsou na dálkové ovládání spolu s garáží. Tento přístup, jakož i veškeré zpevněné plochy, jsou vytvořeny ze zámkové dlažby, která je kladena do pískové lože včetně obrubných kamenů. V zadní části pozemku se nachází plot, který je zbudován z bílých lícových cihel včetně dřevěné výplně. Tento plot je vysoký více jak 2 m. Ploty mezi sousedy jsou řešeny pouze podezdívkou s drátěným plotem včetně ocelových sloupků. Zahrada byla navržena a vytvořena zahradním architektem, a proto splňuje veškeré moderní trendy, které se v této době požadují. Je zde množství různých rostlin, keřů, ale i větších vzrostlých stromů. Pro snadnou údržbu celé zahrady si nechal majitel nemovitosti zabudovat na svoji zahradu zavlažovací systém, který se stará o zavlažování rostlin. Proto tato zahrada nevyžaduje velké množství času na údržbu. V zadní části zahrady se nachází zahradní domek, který do celé zahrady dobře zapadá. Z druhé strany garáže byl zbudován přístřešek, který slouží pro odpočinek a relaxaci.

3.2 Posudek zpracovaný v programu NemExpres

ČESKÁ SPOŘITELNA

Odhad obvyklé ceny nemovitosti
číslo 001a/2007

NEMOVITOST:	Rodinný dům
Adresa nemovitosti:	Humenecká 835 / 9, 18200 Praha 8
Katastrální údaje :	Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Ďáblice, kód ČSÚ: 730 629, LV: 1210
Ostatní stavby:	Venkovní úpravy, Vedlejší stavby
Pozemky:	1559/90, 1559/120
Vlastník stavby:	Ing. Tomáš Polišenský, Humenecká 835 / 9, 18200 Praha 8, vlastnictví: SJM Pavlína Polišenská, Humenecká 835 / 9, 18200 Praha 8, vlastnictví: SJM
Vlastník pozemku:	Ing. Tomáš Polišenský, Humenecká 835 / 9, 18200 Praha 8, vlastnictví: SJM Pavlína Polišenská, Humenecká 835 / 9, 18200 Praha 8, vlastnictví: SJM

OBJEDNATEL :	Ing. Tomáš Polišenský; č. obj.:XXX, 31.3.2007		
Adresa objednatele:	Humenecká 835 / 9, 18200 Praha 8		
	IČ:	telefon:	e-mail: polisensky@bigboard.cz
	DIČ:	fax:	

VYSTAVITEL KL:	Boleslav Bevelaqua, tel.: 777 035 242, e-mail: bevelaqua@fineo.cz

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Hudec, Tereza Fidlerová (asistent)		
Adresa zhotovitele:	Křídlovická 371 / 68, 60300 Brno		
	IČ: 47405163	telefon: 777747939	e-mail: hudec.tomas@volny.cz
	DIČ: CZ6806131442	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely úvěrového řízení u České spořitelny, a.s.
Účel úvěru:	☐ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ leasing ☐ jiné





Současný stav **Budoucí stav**

OBVYKLÁ CENA	7 700 000 Kč

Datum místního šetření:	31.3.2007	Datum zpracování :	10.4.2007
Počet stran:	7	Počet příloh:	4

Brně, dne 10.4.2007 **Otisk razítka** **Ing. Tomáš Hudec**

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI :

Stavebně technický stav stavby: ☐ novostavba ☒ udržovaná ☐ neudržovaná

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Konstrukce:	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	Konstrukce:	☐ zděné	☐ betonové	☐ montované
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	Využití:	☐ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání
	☐ bydl., podn.	☐ část. obsazen	☐ volný objekt		☐ bydl., podn.	☐ část. obsazen	☐ volný objekt
Poloha:	☐ centrum	☒ kraj obce	☒ bytová zóna	Poloha:	☐ centrum	☐ kraj obce	☐ bytová zóna
	☐ prům. zóna	☐ nákup. zóna	☐ mimo obec		☐ prům. zóna	☐ nákup. zóna	☐ mimo obec
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace			Příjezd:	☐ zpevněná komunikace		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
	☒ / ☐ elektro		☒ telefon		☐ / ☐ elektro		☐ telefon

Dopravní dostupnost do vyššího správního celku : ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus ☐ dálnice ☒ silnice I.,II.,III.tř

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV						BUDOUCÍ STAV						
Typ	PP RD Obytná/ Nebyt.	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	Typ	PP RD Obytná/ Nebyt.	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	Rozesta-věnost
	m^2	ks	m^2	m^3	m^2		m^2	ks	m^2	m^3	m^2	%
4+kk	140 / 0	1	501	523	94		/					100,00

RIZIKA							
☐ negativní vlivy okolní zástavby	☐ právní zánik stavby (zánik čp/čo)	☐ záplavová a zátopová oblast	☐ riziko přístupu a příjezdu	☐ věcná břemena	☐ předkupní právo	☐ ostatní omezení	☐ evidence v KN

☐ záplavová a zátopová oblast pojištění proti zaplavení ☐ ano / ☐ ne

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav
Porovnávací hodnota	8 060 000 Kč
Výnosová hodnota	
Věcná hodnota	6 220 000 Kč
Obvyklá cena	**7 700 000 Kč**
- z toho cena pozemku	2 254 500 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	**x**
Vklad investice do nemovitosti	**0 Kč**
Reprodukční cena pro pojištění	**4 110 000 Kč**
- z toho hlavní budova	3 510 000 Kč
- ostatní objekty	600 000 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí

Nemovitost se nachází v atraktivní části Prahy s dobrou dostupností k metru i do centra. Dům je postaven z kvalitních materiálů renomovaným developerem. Pozemek je ideálně směřován na jih. V blízkosti se nachází škola, školka, lékař. V blízkosti se nachází nákupní a zábavní centra Letňany - 5 minut autem.
Cena obvyklá pro současný stav byla stanovena s ohledem na porovnávací metodu ocenění, se znalostí realizovaných a nabídkových cen obdobných nemovitostí v dané lokalitě. Jedná se o rychle se rozvíjející lokalitu vhodnou pro tento typ nemovitostí.

Podmínka vhodnosti zástavy

Nemovitost není zatížena zástavním právem ani věcným břemenem či jiným právním úkonem komplikujícím případný prodej na realitním trhu a je tedy vhodná k zástavě.

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	Výpis z katastru nemovitostí LV 1210 vydaný dne 19.3.2007, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, KP Praha, KÚ 730629 Ďáblice. Kopie katastrální mapy vydaná dne 19.3.2007, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, KP Praha, KÚ 730629 Ďáblice měřítko 1 : 1000. Specifika změn. Ústní informace sdělené objednatelem. Výkresová dokumentace. Metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení vč. úvěrů hypotečních, díl I, II, červen 2006. Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 31. března 2007. Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 452/2003 Sb, 640/2004 Sb. a 617/2006 Sb. Internet www.seznam.cz/reality a databáze realizovaných prodejů v archivu znalce.
Charakteristika obce	Ďáblice se nachází v severní části hlavního města Prahy, v městské části Praha 8. V současnosti tu žije 2969 obyvatel. Do území Ďáblic spadá Ďáblický háj s přírodní památkou Ládví a hvězdárna Ďáblice. Z Ďáblic je výborná dopravní dostupnost do centra Prahy, je zde kompletní občanská vybavenost, nedaleko se nachází zábavní a nákupní centrum Letňany.
Poloha nemovitosti	Nemovitost se nachází v západní části Ďáblic, v těsné blízkosti Ďáblického háje. 7 min autobusem na stanici metra Ládví, 5 min autem od nákupního centra Letňany.

Popis omezení rizik nemovitostí

Negativní vlivy v okolní zástavbě	Riziko nezjištěno
Záplavová oblast/zátopové území	Riziko nezjištěno
Riziko přístupu a příjezdu	Riziko nezjištěno
Věcná břemena	Riziko nezjištěno
Překupní právo	Riziko nezjištěno
Ostatní omezení	Riziko nezjištěno
Evidence v KN	Riziko nezjištěno
Právní zánik stavby	Riziko nezjištěno

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Jedná se o polovinu dvojdomku s dispozičním řešením 4+kk, nepodsklepený s podkrovím, nadstandardně vybavený, s udržovanou zahradou.
Druh stavby - účel využití	Rodinný dům určen k trvalému bydlení.
Dispoziční řešení	1. NP: vstupní hala, kuchyně, obývací pokoj, WC, schody, garáž, závětří. Podkroví: 3x pokoj, koupelna, hala + schody, terasa
Popis tech. stavu stavby	Dům byl zkolaudovaný v roce 2004. Je v dobrém stavebnětechnickém stavu bez viditelných závad, odpovídající dnešním normám pro bytové stavby.
Příslušenství stavby	Venkovní úpravy (zeleň, zavlažovací zařízení, el. vrata, zahradní domek,...),vedlejší stavba

Konstrukce	**Popis**
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM, 36 cm
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky

8. Úprava vnějších povrchů	vápenná hladká
9. Vnitřní obklady keramické	WC, koupelny, kuchyně nadstandardní obklady
10. Schody	dřevěné masiv, zábradlí
11. Dveře	obložkové dřevěné
12. Vrata	
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	parkety, plovoucí podlaha, keramická dlažba
15. Vytápění	plynové
16. Elektroinstalace	třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	sklokeramická deska, nerezová vestavěná trouba
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	vestavěné skříně, EZS, skládací stropní schody, domopfone, STA
26. Instalační pref. Jádra	

Popis pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků	Jedná se o parcelu pod rodinným domem a nádvořím se zahradou u linie komunikace v rovinatém terénu. Záplavové území - ne.

OCENĚNÍ

Výpočet ceny pozemků porovnávacím způsobem

Popis porovnatelných nemovitostí:	Pozemek je porovnáván s pozemky, které se nachází ve stejné lokalitě či v lokalitách blízkých, srovnatelných. Jednotkovou cenu pozemku stanovuji na základě porovnání na 4500 Kč/m² z důvodu výborné dopravní dostupnosti, blízkosti přírodní a rekreační lokality Ďáblický háj, nákupního centra Letňany a veškeré občanské vybavenosti. V roce 2008 bude dokončena výstavba metra C v Praze 9 Prosek. Tento fakt bude mít vliv na další nárůst cen pozemků v oceňované lokalitě.					
Lokalita	Popis pozemku, jeho zasíťování (zhodnocení kladů a záporů)	Parcela č.	Výměra m²	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m²	Koeficient celkový Kc	Upravená cena Kč/m²
Praha 8 - Ďáblice	Mírně svažitá parcela se nachází v zástavbě rodinných domů v blízkosti lesa. Kanalizace a voda jsou na hranici pozemku, plyn a el. přípojka na pozemku. Klidné místo, dobrá dopravní dostupnost				6 000,00	0,99	5 940,00
Praha 8 - Ďáblice	Rovinatý pozemek, IS podél pozemku. Orientace Z.		1 784		3 600,00	0,98	3 528,00
Praha 8 - Dolní Chabry	Oplocený téměř rovinatý pozemek na okraji původní zástavby a CHKO. IS na pozemku, klidná lokalita, výborná dopravní dostupnost.		959		3 650,00	0,99	3 613,50
Praha 8 - Dolní Chabry	Mírně svažitý, oplocený pozemek, s jižní orientací v CHKO. IS na pozemku, výborná dopravní dostupnost.		959		3 670,00	0,99	3 633,30
Praha 8 - Dolní Chabry	Rohový pozemek, kanalizace na		1 044		5 268,00	1,01	5 320,68

	hranici pozemku, el. 3m od hranice pozemku				
Praha 8 - Dolní Chabry	Rovinatý pozemek na okraji zástavby RD,ve slepé ulice, veškeré IS na pozemku, za domem les.	827	5 060,00	0,99	5 009,40
Průměrná cena					4 507,48 Kč/m^2
Celková výměra					501 m^2
Porovnávací hodnota					**2 258 247 Kč**

a) stanovení obvyklé ceny oceňovaných pozemků v současném stavu:

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	Pozemek je porovnáván s pozemky, které se nachází ve stejné lokalitě či v lokalitách blízkých, srovnatelných. Jednotkovou cenu pozemku stanovuji na základě porovnání na 4500 Kč/m^2 z důvodu výborné dopravní dostupnosti, blízkosti přírodní a rekreační lokality Ďáblický háj, nákupního centra Letňany a veškeré občanské vybavenosti. V roce 2008 bude dokončena výstavba metra C v Praze 9 Prosek. Tento fakt bude mít vliv na další nárůst cen pozemků v oceňované lokalitě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m^2	Jednotková cena Kč/m^2	Celková cena pozemku Kč
orná půda	1559/90	410	4 500	1 845 000
zastavěná plocha a nádvoří	1559/120	91	4 500	409 500
Obvyklá cena celkem				2 254 500

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Výpočet obestavěného prostoru:

Název			Obestavěný prostor
1. NP	3,09*94,19	=	291,05 m^3
Podkroví	91,12*(1,2+2,70*0,5)	=	232,36 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	523,40 m^3

		Současný stav
Zastavěná plocha	[m^2]	94
Obestavěný prostor	[m^3]	523,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	6 697
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 505 231
Rozestavěnost	%	100,00
Stáří	roků	3
Další životnost	roků	97
Opotřebení	%	3,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**3 400 070**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	**Popis**	**Parc. číslo**	**Množství**	**JC**	**RC**	**Opotřebení**	**VH**
Venkovní úpravy	elektro přípojka, plynová přípojka, přípojka kanalizace ,pilíř elektro, pilíř pro plyn	1559/90	1,00 ks	30 000 Kč/ks	30 000 Kč	3 %	29 100 Kč
Venkovní úpravy	plotová vrata + vrátka	1559/90	1,00 ks	16 175 Kč/ks	16 175 Kč	4 %	15 528 Kč
Venkovní úpravy	Plot	1559/90	1,00 ks	150 000 Kč/ks	150 000 Kč	4 %	144 000 Kč
Vedlejší stavba	Přístřešek	1559/90	1,00 ks	95 000 Kč/ks	95 000 Kč	3 %	92 150 Kč
Venkovní úpravy	Zavlažování	1559/90	1,00 ks	150 000 Kč/ks	150 000 Kč	10 %	135 000 Kč
Venkovní úpravy	zpevněná plocha	1559/90	90,00 m2	1 395 Kč/m2	125 550 Kč	6 %	118 017 Kč

Venkovní úpravy zahradní domek	1559/90	1,00 ks	35 000 Kč/ks	35 000 Kč	7 %	32 550 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						**566 345 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis rodinného domu a pozemků			Zdůvodnění koeficientu K_c			Foto
	m^2	m^2	Kč	Kč/m^2	K_C	Kč/m^2
Praha 8 - Ďáblice	200,00	500	10 750 000	53 750	0,980	52 675
RD s venkovním vyhřívaným bazénem, zast. plocha 120 m^2, pozemek 500m^2, okrasná zahrada, zahr. gril, aut. závlaha, v místě MHD, metro Kobylisy.			Větší obytná plocha, menší pozemek, bazén			
Březíněves	125,00	120	6 430 232	51 442	1,040	53 500
Patrový RD 5+kk,obytná plocha 125,4m^2, garáž, zahrada 120m2. MHD v docházkové vzdálenosti, 15 min jízdy do centra Prahy, 5 min k polyfunkčnímu centru Letňany.			Menší užitná plocha, méně lukrativní lokalita, menší pozemek, delší vzdálenost na metro, do centra Prahy.			
Praha 8 - Trója	155,00	377	13 600 000	87 742	0,920	80 723
Luxusní vilka 6+1,v žádané lokalitě, krásný výhled do zeleně,vila má dvě terasy, balkony, saunu,krb, ateliér. Vše zabezpečeno EZS. K domu patří 2x parkovací místo a jedna garáž.Perfektní dostupnost tramvají, blízko na metro Kobylisy.			Žádaná lokalita, větší užitná plocha, bližší dosah MHD, menší pozemek			
Praha 8 - Trója	175,00	277	13 600 000	77 714	0,950	73 829
Luxusní vila, 6+1,terasa 35 m^2, krb, 2x balkon, obytná plocha 155 m^2, zahrada 277 m^2			Prestižní lokalita, větší užitná plocha, menší pozemek.			
Praha 9 - Kyje	218,00	641	8 755 000	40 161	1,100	44 177

RD 6+1 s garáží, v klidné ulici, kolaudace v roce 1991, rekonstrukce v roce2003. Velikost pozemku 641 m^2, zastavěná plocha 136 m^2. Udržovaná zahrada			Větší užitná plocha, o něco větší pozemek, horší vybavenost, starší RD.			
Zdiby	227,00	912	9 210 000	40 573	1,100	44 630
Nabízíme Vám nový RD 6+kk ve krásném místě ve Zdibech u Prahy. Obytná plocha 227m2, prostorná garáž pro 2 auta 37m2 (el. otevíraná vrata), pozemek 912m2. V domě se nacházejí 2 koupelny, bez kuchyně (připravené místo pro instalaci), podlahové krytiny - parkety. velké úložné prostory nad garáží. Příprava na krb. Dobrá dopravní dostupnost - 2 stanice MHD na metro. Pěkný výhled. Kolaudace leden 2007			Vzdálenější lokalita, nižší standard, bez kuchyně.			
Ďáblice	150,00	550	7 700 000	51 333	1,130	58 007
Krajní ŘD po rekonstrukci s užitnou plochou 150 m2, s garáží a zahradou (485 m2) v klidné části Ďáblic. Umístění domu a pozemku je ideální pro případnou další přístavbu. 1.NP - předsíň s vestavěnou skříní a kazetovým stropem, garsonka s přímým vstupem na zahradu, koupelna s vanou, WC, komora. 2.NP - kuchyně, jídelna, obývací pokoj. 3.NP - 3 ložnice, koupelna s vanou, WC samostatně.			Starší dům, horší dispozice, srovnatelná lokalita			
Praha Hostavice	184,00	1 000	9 700 000	52 717	1,010	53 245
RD v příjemné lokalitě, dispozice 5kk/B s garáží a nebytovými prostory. Pozemek1000m2, částečně podsklepeno. Nová kuchyňská linka, 2x koupelna s WC (vyhřívaná podlaha), podlaha dřevěná a dlažba, eurookna. Topení plynové, krbová kamna. Alarm. Dobrá dostupnost MHD.			Starší dům, srovnatelná vybavenost, větší pozemek			
Průměrná cena						57 598 Kč/m^2
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						140,00 m^2
Porovnávací hodnota						**8 063 712 Kč**

Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. ze dne 19.3.2007	1
Snímek katastrální mapy ze dne 19.3.2007	1
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Mapa oblasti.	1

Koncesní listina:	**Odhad obvyklé ceny nemovitosti jsem vydal jako expert v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Certifikát číslo 97/21/QEN/2003 vydalo na základě úspěšně vykonaných zkoušek VUT v Brně Certifikační orgán ústavu soudního inženýrství, Údolní 244/53, 602 00 Brno, vydaný dne 18. prosince 2003.**

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ *k datu: 19.03.2007 14:26:29*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730629 Ďáblice** List vlastnictví: **1210**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl*

Vlastnické právo

SJM Polišenský Tomáš Ing. a Polišenská Pavlína, Humenecká 835/9, Praha 8, Ďáblice, 182 00 Praha 82 — **740222/0782 785726/0609**

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1559/90	410	orná půda		zemědělský půdní fond
1559/120	91	zastavěná plocha a nádvoří		

Budovy

Typ budovy

Část obce, č. budovy	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*
Ďáblice, č.p. 835	rod.dům		1559/120

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva* - **Bez zápisu**

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 14.08.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.2003.**
  V-33000/2003-101
  Pro: **Polišenský Tomáš Ing. a Polišenská Pavlína, Humenecká 835/9, Praha 8, Ďáblice, 182 00 Praha 82** *RČ/IČO:* **740222/0782 785726/0609**
- **Kolaudační rozhodnutí OV-3831/2003 Ho ze dne 21.01.2004. Právní moc ke dni 27.01.2004.**
  Z-23515/2004-101
  Pro: **Polišenský Tomáš Ing. a Polišenská Pavlína, Humenecká 835/9, Praha 8, Ďáblice, 182 00 Praha 82** *RČ/IČO:* **740222/0782 785726/0609**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1559/90	20100	410

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Vyhotoveno: *19.03.2007 14:26:29*

Vyhotovil: *Příhodová Monika*

Řízení PÚ: 1149/2007

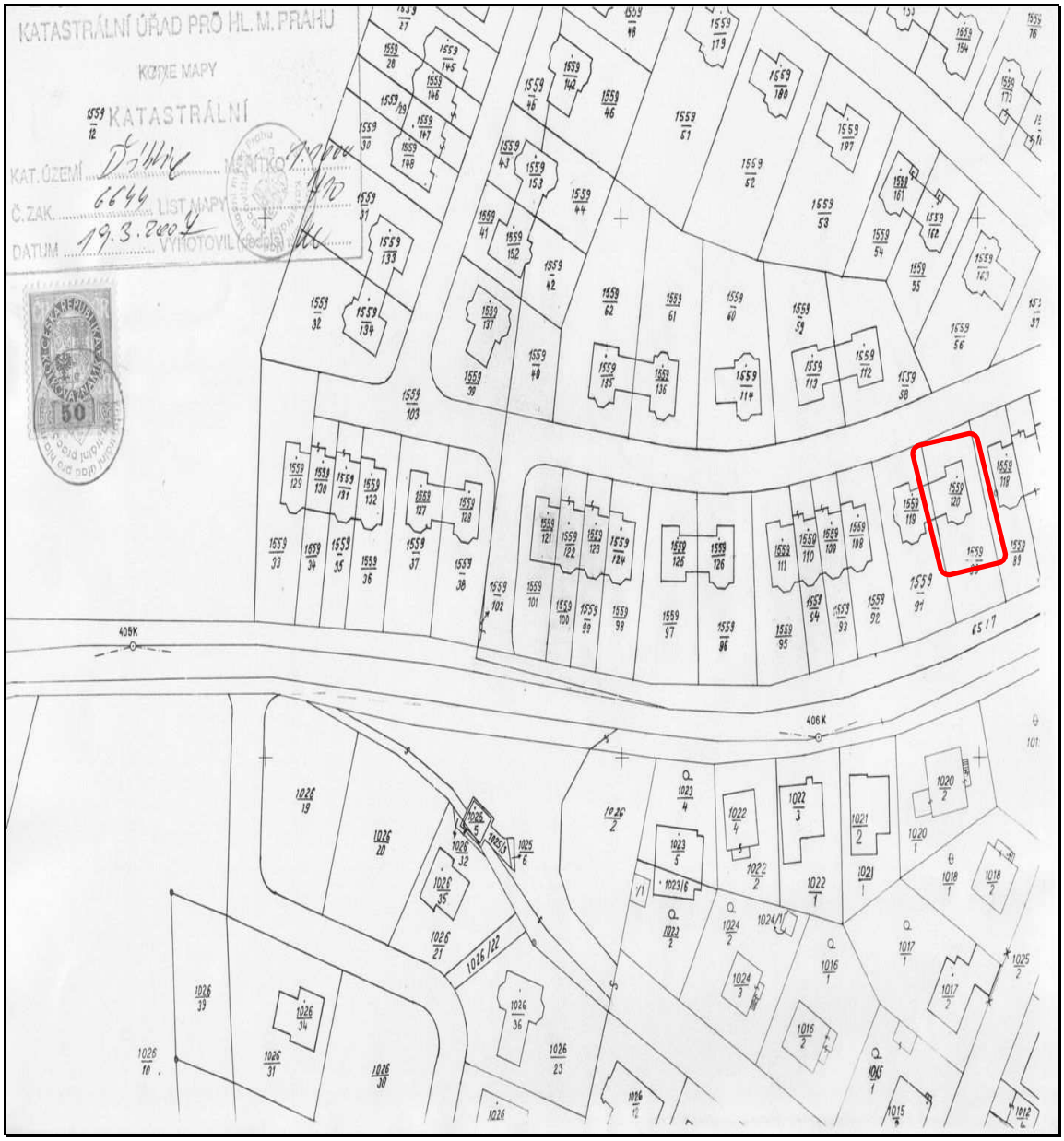
Podpis, razítko:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha 47

100

strana 1

Kopie katastrální mapy

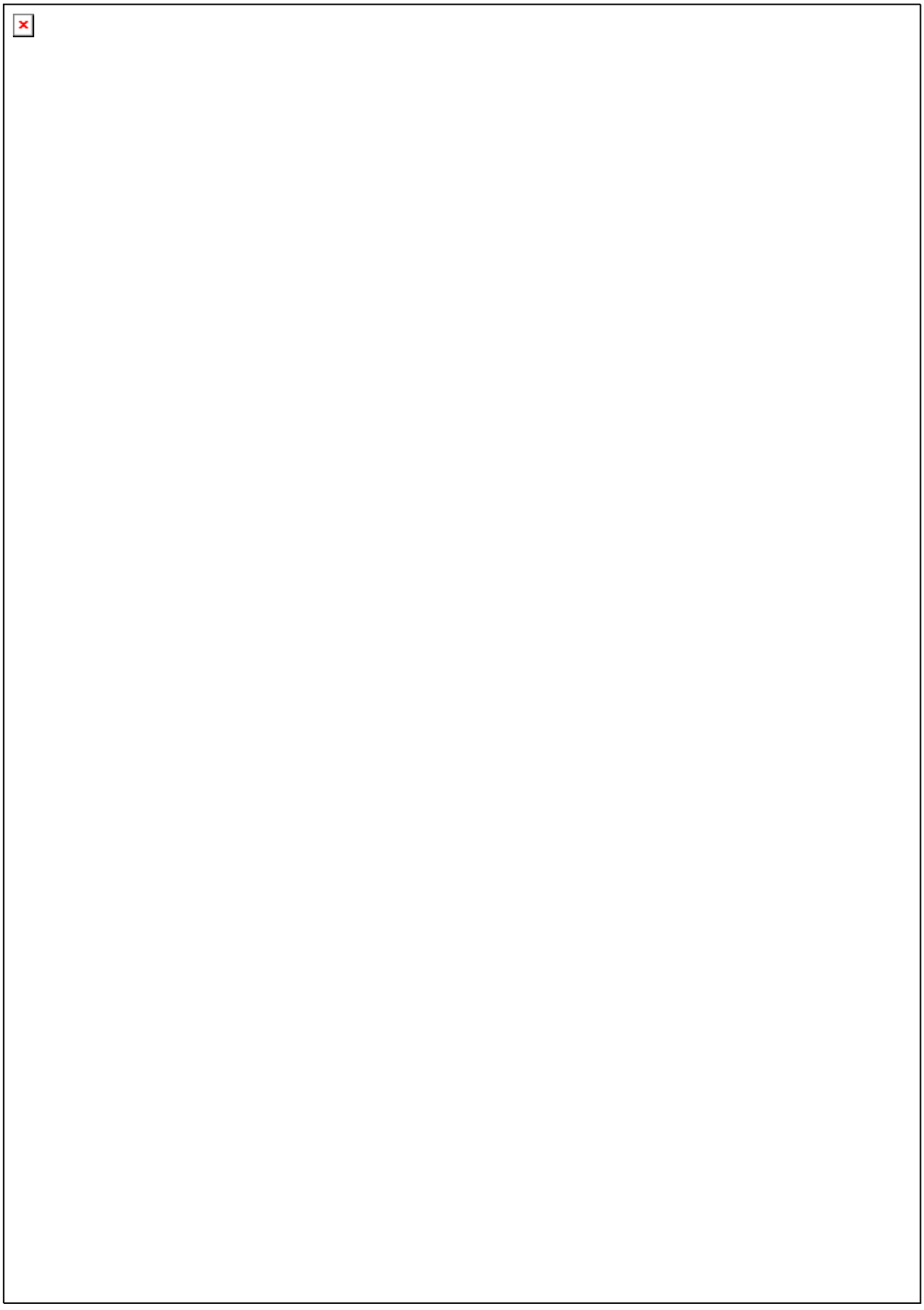


Fotodokumentace nemovitosti



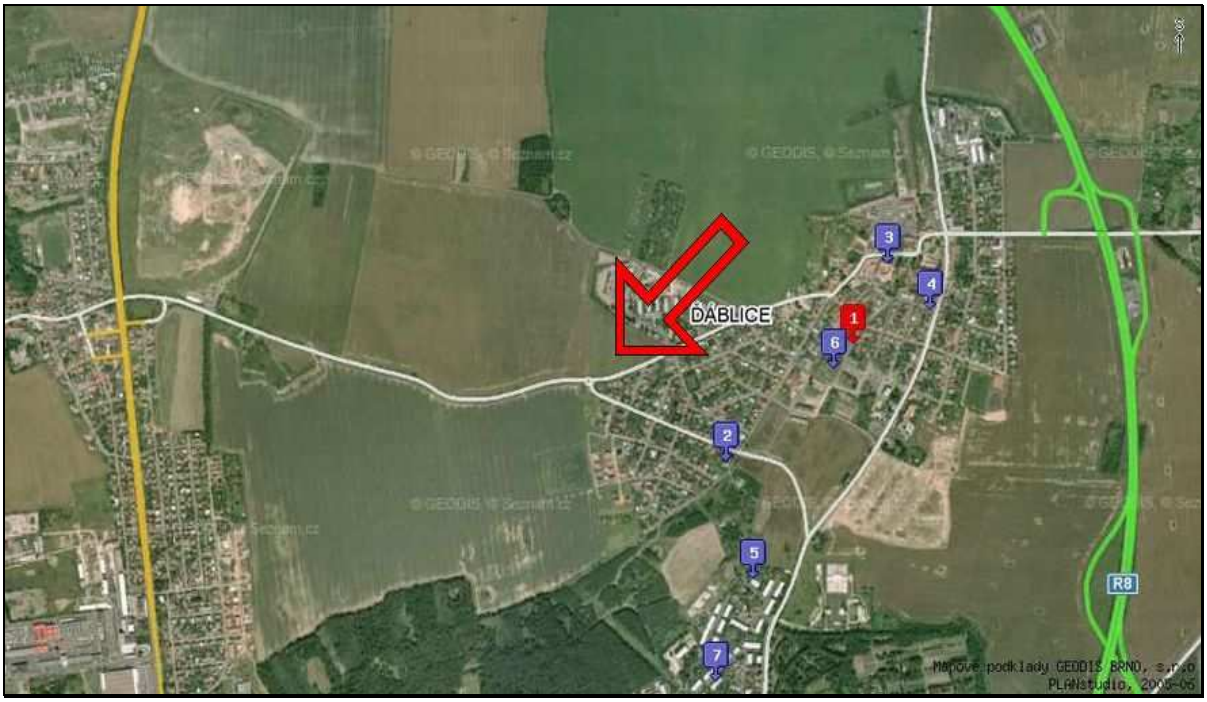






Označení polohy nemovitosti v mapě





3.3 Posudek zpracovaný v programu ABN

Znalecký posudek
číslo 0001b/2007

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI
ODHAD NOMINÁLNÍ HODNOTY ZAJIŠŤOVACÍHO PROSTŘEDKU (NHZP)
pro Českou spořitelnu, a.s.

NEMOVITOST:	**Rodinný dům č.p. 835** na pozemku parc.č. **1559/120** včetně příslušenství
Adresa nemovitosti:	Kraj Hl.m. Praha, obec Praha, kat. území Ďáblice, PSČ 182 00
Katastrální údaje:	CZ 0100 okres Hl.m. Praha, 554 782 obec Praha, 730 629 k.ú. Ďáblice, list vlastnictví 1210
	RD č.p. 835 na pozemku parc. č. 1559/120 , pozemky parc.č. 1559/90
VLASTNÍK:	Dle LV číslo 1210: Polišenský Tomáš, Ing., Humenecká 835/9, 182 00 Praha 8 r.č.740222/0782 Polišenská Pavlína, Humenecká 835/9, 182 00 Praha 8 r.č.785726/0609



ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely úvěrového řízení u České spořitelny, a.s.; zajištění úvěru.

Účel úvěru: ☐ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ leasing ☒ jiné

OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	Ing. Tomáš Polišenský
Adresa objednatele:	Humenecká 835/9, 182 00 Praha 8

r.č.	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
740222/0782				polisensky@bigboard.cz

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:	Ing. Tomáš Hudec, Tereza Fidlerová (asistent)	osobní číslo znalce 185
Adresa zhotovitele:	Křídlovická 68 Brno 603 00	

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
474 05 163	CZ6806131442	533 400 093		hudec.tomas@volny.cz

Datum místního šetření: 31. března 2007 Datum zpracování : 10. dubna 2007

Počet stran: 27 Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo: 1

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI: ☒ postaveno v r. 2004 ☐ změna stavby v r. .. ☐ rekonstrukce
Stavebně technický stav stavby ☐ novostavba ☒ udržovaná ☐ neudržovaná

Počet podlaží celkem: 1/0 z toho podzemní: 0/0 z toho nadzemní: 1/0 Počet bytů : 0/0

Rodinný dům

Typ	PP RD	Garáž	Zahrada	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha	Podkroví
	m^2	počet	m^2	m^3	m^2	
4+kk	140	1	501	523	94	ano

Konstrukce:	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☐ kovové	☒ dřevěné	☐ jiné
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část.obsazen	☐
projektovaný						
Poloha:	☐ centrum	☒ kraj obce	☒ bytová zóna	☐ průmysl. zóna	☐ nákup. zóna	☐ mimo obec
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	☒ elektro	☒ telefon	☒ zpev.
příjezd						
Dostupnost:	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus	☐ dálnice/sil. I.tř	☒ sil. II/III. tř	
Negat. vlivy okolí:	☐ dálnice/I.tř	☐ železniční tr.	☐ podnik/trafo	☐ letiště	☐ zápl. oblast	☐ jiné

Požadavky objednatele Ocenit současný stav

Rizika nemovitosti:

Nemovitost není zatížena zástavním právem ani věcným břemenem či jiným právním úkonem komplikujícím případný prodej na realitním trhu a je tedy vhodná k zástavě.

Vklad investic do nemovitosti v příštích obdobích: (nutno zohlednit v obecné (tržní) ceně nemovitosti)

Nutné investice	okamžité min.	na dokončení	1-2 roky	5 roků
- rozpočet - odhad investic v Kč				

PRODEJNOST NEMOVITOSTI: ☒ velmi dobrá ☐ průměrná ☐ obtížná
☒ do 6 měsíců ☐ od 6 - 12 měs. ☐ nad 1 rok

Kupní cena

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav
Porovnávací hodnota	8 246 000,00 Kč
Výnosová hodnota	nestanovena
Věcná hodnota / nákladová	4 093 033,00 Kč
Cena podle cen. předpisu č. ..... ***)	nestanovena
Obecná cena / Hodnota zajištění (NHZP)	**6 200 000 Kč**
- z toho hodnota pozemku	1 253 400 **Kč**

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost se nachází v souvisle zastavěné městské části Prahy 8 - Ďáblice, na jejím západním okraji. V současnosti tu žije 2969 obyvatel.
Dům byl postavený resp. zkolaudovaný v roce 2004. Jedná se o polovinu rodinného dvojdomku s dispozičním řešením 4+kk, nepodsklepený, skládající se z jednoho nadzemního podlaží a podkroví, nadstandardně vybavený, s udržovanou zahradou. Vstup do domu je ze severní strany. Dům je v dobrém stavebnětechnickém stavu s pravidelně prováděnou údržbou a bez viditelných závad odpovídající dnešním normám pro bytové stavby. Dobu prodejnosti objektu lze odhadnout na 3 – 6 měsíců.

Seznam příloh:
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV 1210
Příloha č. 2 – Kopie situace z projektové dokumentace
Příloha č. 3 – Barevná fotodokumentace
Příloha č. 4 - Mapa širších vztahů s vyznačením oceňované nemovitosti

*** znalec doplní další ceny, které zjistil a považuje za vhodné je uvést (investiční náklady, likvidační hodnota apod.)

V Brně dne 10. dubna 2007 Otisk znalecké pečeti Ing. Tomáš Hudec

Nález

Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků	1. Rodinný dům č.p. 835 na parcele č. 1559/120 2. Venkovní úpravy na parcele č. 1559/90 3. Vedlejší stavba na parcele č. 1559/90 4. Pozemky parc. č. 1559/120,1559/90
Přehled všech vlastníků	Dle LV číslo 1210: Polišenský Tomáš, Ing., Humenecká 835/9, 182 00 Praha 8 r.č.740222/0782 Polišenská Pavlína, Humenecká 835/9, 182 00 Praha 8 r.č.785726/0609
Přehled podkladů	- Výpis z katastru nemovitostí LV 1210 vyhotovený dne 19. 3. 2007, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, KP Praha, KÚ 730629 Ďáblice. - Kopie katastrální mapy vydaná dne 19. 3. 2007, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, KP Praha, KÚ 730629 Ďáblice měřítko 1:1000. - Specifika změn. - Ústní informace sdělené objednatelem. - Projektová dokumentace - Metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení vč. úvěrů hypotečních, díl I, II, červen 2006 - Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 31. března 2007. - Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 452/2003 Sb.a 640/2004 Sb. a 617/2006 Sb. - Internet www.seznam.cz/reality a databáze realizovaných prodejů v archivu znalce.

Charakteristika obce	Ďáblice se nacházejí v severní části hlavního města Prahy, v městské části Praha 8. V současnosti tu žije 2969 obyvatel. Do území Ďáblic spadá Ďáblický háj s přírodní památkou Ládví a hvězdárna Ďáblice. Z Ďáblic je výborná dostupnost do centra Prahy, je zde kompletní občanská vybavenost, nedaleko se nachází zábavní a nákupní centrum Letňany.
Poloha nemovitosti	Nemovitost se nachází v západní části Ďáblic, v těsné blízkosti Ďáblického háje. 7 min autobusem na stanici metra Ládví, 5 min autem od nákupního centra Letňany.
Nemovitost pronajata	Ne.
Rizika nemovitosti	Nemovitost není zatížena zástavním právem ani věcným břemenem či jiným právním úkonem komplikujícím případný prodej na realitním trhu a je tedy vhodná k zástavě

Popis jednotlivých staveb

U každé stavby její název, dále:

Základní popis	RODINNÝ DŮM Jedná se o polovinu rodinného dvojdomku s dispozičním řešením 4+kk, nepodsklepený, skládající se z jednoho nadzemního podlaží a podkroví. Vstup do domu je ze severní strany do zádveří. Z něj je vstup do spodního WC, kde je také umístěn kotel se zásobníkem pro celý dům. Druhými dveřmi můžeme vejít do obývací části, která je propojena s kuchyňským koutem. Uprostřed obývací pokoje jsou umístěny monolitické schody, které vedou do podkroví, kde se nacházejí tři místnosti s koupelnou. Tyto místnosti jsou v současné době využívány jako ložnice a pokoje pro hosty. V koupelně se nachází vana, umyvadlo a WC. Jsou zde také dveře, které vedou na zadní balkon, ze kterého se také můžeme dostat do sousedního pokoje. Dům má velmi dobrou orientaci, kde zahrada, spodní obývací část, koupelna a jeden pokoj jsou otočeny na jih. Severně je orientovaná kuchyň a dvě horní místnosti, z níž je jedna využívána jako ložnice, které tato orientace nevadí. Vedle hlavního vstupu do domu můžeme najít garáž pro jedno osobní vozidlo. Objekt je založen na základových pasech izolovaných proti zemní vlhkosti. Obvodové nosné

	stěny jsou zděné z tvárnic Porotherm tl. 36 cm. Stropy mají rovný podhled. Konstrukce krovu je dřevěná, střešní krytina je pálená. Fasáda je vápenná dvouvrstvá. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, keramický obklad je v kuchyni a ve dvou koupelnách s WC. Podlahu v obytných místnostech tvoří parkety a plovoucí podlaha, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Dveřní křídla jsou dřevěná plná do dřevěných zárubní. Okna jsou plastová. Vnitřní vybavení tvoří vana plastová rohová, tři umývadla, dvě závěsná WC, sklokeramická varná deska s elektrickou troubou, digestoř a nerezový dřez. Ohřev TUV a vytápění zajišťuje kombinovaný plynový kotel na zemní plyn. Radiátory jsou deskové. Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu.
Druh stavby - účel využití	Rodinný dům
Dokumentace	Objednavatelem byla předložena projektová dokumentace.
Způsob užívání	Objekt je určen pro trvalé bydlení.
Popis tech. stavu stavby	Objekt je v dobrém stavebně technickém stavu. Údržba je prováděná pravidelně, nejsou viditelné závady na objektu.
Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	Dům byl postaven resp. zkolaudován v roce 2004.

Pozemky

U jednotlivých pozemků:

Základní popis každého pozemku	Pozemek parc.č. 1559/120 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 91 m^2 tvoří zastavěnou plochu pod rodinným domem, par.č. 1559/90 orná půda o výměře 410 m^2 tvoří plochu zahrady.
Trvalé porosty	Nejsou předmětem ocenění.
Věcná břemena	Nejsou.

Posudek

Výpočet věcné hodnoty (dle I. dílu Metodik)
Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obecné, je u staveb použito cen z cenového předpisu bez Kp.

Rodinný dům typ A (nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím)

Výpočty výměr

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část	10,00	9,42	3,09	94,19	291,05
	Celkem 1.NP				**94,19**	**291,05**

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	10,00	9,11		91,12	
- výška půdní nadezdívky			1,20		109,34
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,70		123,01
Celkem zastřešení					**232,35**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3
1. nadzemní podlaží	94,19	291,05
zastřešení vč. podkroví		232,35
Celkem	**94,19**	**523,40**

Výpočet ceny domu a výpočet stupně opotřebení

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN05								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 540/2002 Sb.				typ		A		nepodsklepený
Střecha						sklonitá		s podkrovím
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky		$ZC^{/}$	$Kč/m^3$				2 290,00
Koeficient využití podkroví			Kpod					1,000
Koeficient řadového domu			Křad					0,95
Základní cena po 1. úpravě	= $ZC^{/}$ x Kpod x Křad		ZC	$Kč/m^3$				2 175,50
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				523,40
Koeficient polohový	(příloha č. 13 vyhlášky)		K_5	-				1,20
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 35 vyhlášky, dle SKP)		$\mathbf{K_i}$	-		SKP 46.21.11		1,946
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 36 vyhlášky)		Kp	-				1,707
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)			CK	Kč				0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené	= CK/(ZC×OP×K5×Ki)		PK	-				0,00000
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.14)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy neizolavané	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	zděné z cihel POROTHERM, 36 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	železobetonové montované	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. vázaný	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálená krytina	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenné hladké	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, kuchyně nadstandardní obklady	N	0,02300	100	0,02300	1,54	0,03542
11	Schody	dřevěné masiv, zábradlí	N	0,01000	100	0,01000	1,54	0,01540
12	Dveře	obložkové dřevěné	N	0,03200	100	0,03200	1,54	0,04928
13	Okna	plastová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	parkety, plovoucí podlaha	N	0,02200	100	0,02200	1,54	0,03388
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	plynové	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	třífázová	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	bleskosvod	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	plastové trubky	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	zásobníkový boiler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	rozvod zemního plynu	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	plastové potrubí	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	sklokeramická deska, nerezová vestavěná trouba	N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení	WC, umyvadla, vana	N	0,04100	100	0,04100	1,54	0,06314
25	Záchod	2x WC	N	0,00300	100	0,00300	1,54	0,00462
26	Ostatní	vestavěné skříně, EZS, skládací stropní schody, domopfone, STA	N	0,03400	100	0,03400	1,54	0,05236

27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,08680
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				1,08680
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K4 × K5 ×Ki		Kč/m^3				5 521,19
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m^3				9 424,67
Rok odhadu								2007
Rok pořízení								2004
Stáří			S	roků				3
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				24,07
Výchozí cena			CN	Kč				2 889 790,85
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				2 889 790,85
Odpočet na opotřebení		24,07 %	O	Kč				-695 572,66
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				2 194 218,19

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)				**Rodinný dům**
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.				
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu				Kč/m^3 5 521,19
Koeficient změny cen staveb podle cenového předpisu (Ki)				1,946
Index přepočtu z CÚ 1994				1,946
Jednotková cena po přepočtu indexy				Kč/m^3 5 521,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně				odpovídá
Použitá jednotková cena				Kč/m^3 5 521,00
Výměra objektu				m^3 523,40
Výchozí cena				Kč 2 889 691,00
Stupeň dokončení stavby				% 100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				Kč 2 889 691,00
Opotřebení	podle cenového předpisu	%	24,07	Kč -695 549,00
Časová cena	**stavba v současném stavu**			**Kč 2 194 142,00**

Vedlejší stavba – přístřešek pro posezení

Navazuje na dům na jižní straně. Dřevěná konstrukce je tvořena sloupky a krovem, střecha je pultová pokrytá kanadskou šindelí.

Výpočty výměr

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část	4,00	2,50	2,30	10,00	23,00
	Celkem 1.NP				**10,00**	**23,00**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3
1. nadzemní podlaží	10,00	23,00
Celkem	**10,00**	**23,00**

Výpočet ceny

Výpočet ceny		**Přístřešek pro posezení**						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN05								
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č. 540/2002 Sb.				typ	**G**	pilířková		nepodsklepená
Střecha						plochá		bez podkroví
Rok odhadu								2007
Rok pořízení resp. kolaudace								2006
Stáří			S	roků				1
Základní cena		dle typu z příl. č. 7 vyhlášky	ZC/	Kč/m^3				780,00
Koeficient využití podkroví			Kpod					1,00
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x Kpod	ZC	Kč/m^3				780,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				140,70
Koeficient polohový		(příloha č. 13 vyhlášky)	K_5	-				1,20
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 35, dle SKP)	Ki	-		SKP 46.21.19.9		1,860
Koeficient prodejnosti		(příloha č. 36 vyhlášky)	Kp					1,707
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)			CK	Kč				0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené		= CK/(ZC×OP×K5×Ki)	PK	-				0,00000
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.14)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	neuvažují se	C	0,12200	100	0,12200	0,00	0,00000
2	Obvodové stěny	neuvažují se	C	0,31000	100	0,31000	0,00	0,00000
3	Stropy	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
4	Krov	dřevěný bez podkroví	S	0,33500	100	0,33500	1,00	0,33500
5	Krytina	kanadská šindel	S	0,12800	100	0,12800	1,00	0,12800
6	Klempířské práce	z pozinkovaného plechu	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
7	Úprava povrchů	nátěr pilířků	S	0,06300	100	0,06300	1,00	0,06300
8	Schodiště	neuvažuje se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
9	Dveře	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
10	Okna	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
11	Podlahy	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
12	Elektroinstalace	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,56800
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				0,56800
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K4 × K5 ×Ki		Kč/m^3				988,87
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m^3				1 688,00
Rok odhadu								2007
Rok pořízení								2006
Stáří			S	roků				1
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				40
Opotřebení			O	%				2,50
Výchozí cena			CN	Kč				139 134,01
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				139 134,01
Odpočet na opotřebení		2,50 %	O	Kč				-3 478,35
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				135 655,66

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)				Přístřešek pro posezení	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.					
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu				Kč/m^3	988,87
Koeficient změny cen staveb podle cenového předpisu (Ki)					1,860
Index přepočtu z CÚ 1994					1,860
Jednotková cena po přepočtu indexy				Kč/m^3	989,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně					odpovídá
Použitá jednotková cena				Kč/m^3	989,00
Výměra objektu				m^3	140,70
Výchozí cena				Kč	139 152,00
Stupeň dokončení stavby				%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				Kč	139 152,00
Opotřebení	podle cenového předpisu	%	2,50	Kč	-3 479,00
Časová cena	**stavba v současném stavu**			**Kč**	**135 673,00**

Venkovní úpravy

Jsou oceněny základní venkovní úpravy zjištěné a zaměřené při místním šetření.

Vodovodní přípojka		Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	
Umístění:	od vodoměr. šachty po fasádu		
Popis:	plastová DN 25 mm		
Technický stav	průměrný		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/jedn.	877,13
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)			2,059
Index přepočtu z CÚ 1994			2,059
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/jedn.	877,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena			877,00
Výměra objektu		jedn.	8,00
Výchozí cena		Kč	7 016,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	7 016,00
Opotřebení	převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	6,00
Opotřebení	odpočet	Kč	-421,00
Časová cena	**Vodovodní přípojka**	**Kč**	**6 595,00**

Vodoměrná šachta		Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	
Umístění:	před L rohem domu		
Popis:	betonová s ocelovým poklopem		
Technický stav	průměrný		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/jedn.	8 647,80
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)			2,059
Index přepočtu z CÚ 1994			2,059
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/jedn.	8 648,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena			8 648,00
Výměra objektu		jedn.	0,50

Výchozí cena		Kč	4 324,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	4 324,00
Opotřebení	převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	6,00
Opotřebení	odpočet	Kč	-259,00
Časová cena	**Vodoměrná šachta**	**Kč**	**4 065,00**

Kanalizační přípojka		Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	
Umístění:	od hranice pozemku k fasádě		
Popis:	plastiková DN 150 mm		
Technický stav	průměrný		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/jedn.	3 063,79
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)			2,059
Index přepočtu z CÚ 1994			2,059
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/jedn.	3 064,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena			3 064,00
Výměra objektu		jedn.	10,00
Výchozí cena		Kč	30 640,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	30 640,00
Opotřebení	převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	3,33
Opotřebení	odpočet	Kč	-1 020,00
Časová cena	**Kanalizační přípojka**	**Kč**	**29 620,00**

Přípojka elektro		Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	
Umístění:	od skříně elektro k fasádě		
Popis:	3 fázová, kabel v zemi		
Technický stav	průměrný		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/jedn.	339,86
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)			2,023
Index přepočtu z CÚ 1994			2,023
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/jedn.	340,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena			340,00
Výměra objektu		jedn.	15,00
Výchozí cena		Kč	5 100,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	5 100,00
Opotřebení	převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	6,00
Opotřebení	odpočet	Kč	-306,00
Časová cena	**Přípojka elektro**	**Kč**	**4 794,00**

Přípojka plynová	Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)
Umístění:	od plynoměru k fasádě
Popis:	ocelová DN 25 mm
Technický stav	průměrný
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.	

Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/jedn.	753,59
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)		2,059
Index přepočtu z CÚ 1994		2,059
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/jedn.	754,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá
Použitá jednotková cena		754,00
Výměra objektu	jedn.	15,00
Výchozí cena	Kč	11 310,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	11 310,00
Opotřebení převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	7,50
Opotřebení odpočet	Kč	-848,00
Časová cena **Přípojka plynová**	**Kč**	**10 462,00**

Pilíř pro elektro a plyn	Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	
Umístění:	na hranici pozemku	
Popis:	zděný z vápenopískových cihel	
Technický stav		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.		
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/jedn.	13 278,97
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)		2,023
Index přepočtu z CÚ 1994		2,023
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/jedn.	13 279,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá
Použitá jednotková cena		13 279,00
Výměra objektu	jedn.	1,20
Výchozí cena	Kč	15 935,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	15 935,00
Opotřebení převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	4,29
Opotřebení odpočet	Kč	-684,00
Časová cena **Pilíř pro elektro a plyn**	**Kč**	**15 251,00**

Zpevněná plocha	Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	
Umístění:	předzahrádka, chodník kolem domu a zadní terasa	
Popis:	betonová dlažba zámková, barevná tl. do 60 mm	
Technický stav	průměrný	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.		
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/jedn.	1 287,09
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)		2,043
Index přepočtu z CÚ 1994		2,043
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/jedn.	1 287,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá
Použitá jednotková cena		1 287,00
Výměra objektu	jedn.	84,00
Výchozí cena	Kč	108 108,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	108 108,00
Opotřebení převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	6,00
Opotřebení odpočet	Kč	-6 486,00

Časová cena	**Zpevněná plocha**	**Kč**	**101 622,00**

Podezdívka		Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	
Umístění:	ze tří stran pozemku		
Popis:	monolitický beton		
Technický stav	průměrný		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/jedn.	2 218,44
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)			1,946
Index přepočtu z CÚ 1994			1,946
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/jedn.	2 218,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena			2 218,00
Výměra objektu		jedn.	9,76
Výchozí cena		Kč	21 648,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	21 648,00
Opotřebení	převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	6,00
Opotřebení	odpočet	Kč	-1 299,00
Časová cena	**Podezdívka**	**Kč**	**20 349,00**

Plotová vrátka		Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	
Umístění:	vstup do předzahrádky a zahrady		
Popis:	kovový rám s dřevěnou výplní		
Technický stav	průměrný		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/jedn.	5 020,68
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)			1,946
Index přepočtu z CÚ 1994			1,946
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/jedn.	5 021,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena			5 021,00
Výměra objektu		jedn.	1,00
Výchozí cena		Kč	5 021,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	5 021,00
Opotřebení	převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	12,00
Opotřebení	odpočet	Kč	-603,00
Časová cena	**Plotová vrátka**	**Kč**	**4 418,00**

Pozn.: základní cena byla upravena dle skutečného provedení

Plotová vrata		Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	
Umístění:	vstup do předzahrádky a zahrady		
Popis:	kovový rám s dřevěnou výplní, elektrický pohon		
Technický stav	průměrný		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/jedn.	10 508,40
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)			1,946
Index přepočtu z CÚ 1994			1,946

Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/jedn.	10 508,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena			10 508,00
Výměra objektu		jedn.	1,00
Výchozí cena		Kč	10 508,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	10 508,00
Opotřebení	převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	15,00
Opotřebení	odpočet	Kč	-1 576,00
Časová cena	**Plotová vrata**	**Kč**	**8 932,00**

Pozn.: základní cena byla upravena dle skutečného provedení

Oplocení 1		Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	
Umístění:	přední a zadní část zahrady		
Popis:	dřevěné hoblované rámy, sloupky z pískového kameny		
Technický stav	průměrný		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/jedn.	6 071,52
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)			1,946
Index přepočtu z CÚ 1994			1,946
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/jedn.	6 072,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena			6 072,00
Výměra objektu		jedn.	20,16
Výchozí cena		Kč	122 412,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	122 412,00
Opotřebení	převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	15,00
Opotřebení	odpočet	Kč	-18 362,00
Časová cena	**Oplocení 1**	**Kč**	**104 050,00**

Pozn.: základní cena byla upravena dle skutečného provedení

Oplocení 2		Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	
Umístění:	boční strana pozemku		
Popis:	pletivo na ocel. sloupky		
Technický stav	průměrný		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/jedn.	677,21
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)			1,946
Index přepočtu z CÚ 1994			1,946
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/jedn.	677,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena			677,00
Výměra objektu		jedn.	54,00
Výchozí cena		Kč	36 558,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	36 558,00
Opotřebení	převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	10,00
Opotřebení	odpočet	Kč	-3 656,00
Časová cena	**Oplocení 2**	**Kč**	**32 902,00**

Zavlažování		Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	
Umístění:	po celé travnaté ploše		
Popis:	plastové trubky umístěné 90 cm pod povrchem		
Technický stav	průměrný		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/jedn.	150 000,00
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)			1
Index přepočtu z CÚ 1994			1
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/jedn.	150 000,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena			150 000,00
Výměra objektu		jedn.	1,00
Výchozí cena		Kč	150 000,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	150 000,00
Opotřebení	převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	10,00
Opotřebení	odpočet	Kč	-15 000,00
Časová cena	**Zavlažování**	**Kč**	**135 000,00**

Pozn.: Základní cena byla stanovena na úrovni nákladů na pořízení v době oceňování

Zahradní domek		Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	
Umístění:	v zadní části zahrady u plotu		
Popis:	dřevěný se střechou z kanadské šindele, betonová základová deska		
Technický stav	průměrný		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 540/2002 Sb., s úpravou indexem inflace podle metodiky ČS, a.s.			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/jedn.	35 000,00
Koeficient změny cen staveb (příl. 35) podle cenového předpisu (Ki)			1
Index přepočtu z CÚ 1994			1
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/jedn.	35 000,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena			35 000,00
Výměra objektu		jedn.	1,00
Výchozí cena		Kč	35 000,00
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	35 000,00
Opotřebení	převzato z výpočtu podle cenového předpisu	%	30,00
Opotřebení	odpočet	Kč	-10 500,00
Časová cena	**Zahradní domek**	**Kč**	**24 500,00**

Pozn.: Základní cena byla stanovena na úrovni nákladů na pořízení v době oceňování

Ocenění pozemků

V obci k datu ocenění není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků. Ocenění stavebních pozemků se proto provede metodou třídy polohy (Naegeli).

Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle třídy polohy švýcarského architekta Wolfganga Naegeliho spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z

nájmu. Výhodou je, že tato metoda může být použita ve všech případech, především pak tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné oceňovací objekty. Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí klíče třídy polohy. V tomto klíči jsou obsažena různá kriteria, např. dopravní vztahy, obytná zařízení, jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, oblasti s nízkým číslem využitelnosti, vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění) atd.

Popis hledisek třídy může být uvažován podle různých kritérií, jak vyplyne z následujících tabulek. Praxe ukázala, že se tento klíč svým detailním popisem velmi osvědčil.

Stanovení třídy polohy odráží poměry jednotlivých pozemků. Např. objekty na zastávkách veřejných dopravních prostředků, na hlavních třídách, křižovatkách a místech by měly být až o třídu výše než sousední nemovitosti v bočních ulicích. V samotném středu měst platí tato zásada dvojnásob.

Výsledná třída polohy se vypočte jako podíl součtu tříd polohy jednotlivých znaků a počtu uvažovaných znaků. Výsledek se upraví o povyšující resp. redukující faktory. Podle třídy polohy se pak určí podíl ceny pozemku z ceny souboru stavby + pozemek s tím, že se použije podíl pozemku podle úpravy pro ČR z tabulky. Mezilehlé hodnoty mezi třídami polohy se interpolují.

Cena zjištěná Naegeliho metodou třídy polohy platí pro pozemky jako celek nejvýše do trojnásobku zastavěné plochy hlavní budovy; přesahující výměra se ocení samostatně. Podle výměry pozemku se z výsledku zjistí jednotková cena za 1 m^2.

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	**Popis**	**Třída**
I - Všeobecná situace	obytná místa na předměstích velkých měst s krátkou jízdní dobou do centra města	3
II - Intenzita využití pozemku	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3-5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu (15 minut), území předměstí	4
IV - Obytný sektor	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, domy terasové s podloubím, individuálně vybudované a vybavené byty v osob-ním vlastnictví, rodinné domky, motely	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod		
Průměr		3,75
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	**(3 + 4 + 4 + 4) / 4 + 0 - 0 =**	**3,75**
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		**12,00**
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (*RC, CNs*)	Kč	3 600 145,00
Cena pozemku - základní plocha (*JCz*)	Kč	490 929,00

Výměra pozemků celkem (*Pc*)	m²	501
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (*Pzs*)	m²	94
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotek. ceny pozemku (*n*)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (*Pz*)	m²	282
Výměra přebývající plochy (*Pp*)	m²	219
Jednotková cena základní plochy (*JCz*)	Kč / m²	1 740,88
Cena základní plochy(Cz)	*Kč*	*490 928*
Koeficient ceny přebývající plochy (*k*)		2
Jednotková cena přebývající plochy (JCp)	Kč / m²	3 481,76
Cena přebývající plochy (Cp)	*Kč*	*762 505,44*
Cena pozemků celkem (*CP*)	**(zaokrouhleno) Kč**	**1 253 400,00**

Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	Cena reprodukční výchozí dokončené stavby (Kč)	Cena časová současný stav (Kč)
Rodinný dům	2 889 691,00	2 194 142,00
Přístřešek pro posezení	139 152,00	135 673,00
Vodovodní přípojka	7 016,00	6 595,00
Vodoměrná šachta	4 324,00	4 065,00
Kanalizační přípojka	30 640,00	29 620,00
Přípojka elektro	5 100,00	4 794,00
Přípojka plynová	11 310,00	10 462,00
Pilíř pro elektro a plyn	15 935,00	15 251,00
Zpevněná plocha	115 830,00	108 880,00
Podezdívka	21 648,00	20 349,00
Plotová vrátka	5 021,00	4 418,00
Plotová vrata	10 508,00	8 932,00
Oplocení 1	122 412,00	104 050,00
Oplocení 2	36 558,00	32 902,00
Zavlažování	150 000,00	135 000,00
Zahradní domek	35 000,00	24 500,00
Stavby celkem	3 600 145,00	2 839 633,00
Pozemky :		
1559/90, 1559/120	1 253 400,00	1 253 400,00
Pozemky celkem	1 253 400,00	1 253 400,00
Celkem	4 853 545,00	4 093 033,00

Výpočet ceny porovnávacím způsobem (dle I. dílu Metodik)

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou

cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální bazická metoda - metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena (za m^3 obestavěného prostoru, za m^2 zastavěné plochy). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato jednotkové cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Pro daný druh nemovitosti (řadový rodinný domek) je v dané lokalitě trh s nemovitostmi poměrně rozvinutý. Proto bude proveden výpočet ceny porovnávacím způsobem při dosazení porovnávacích objektů z databáze znalce a nabízených nemovitostí realitními kancelářemi.

Srovnávací objekty:

P8 Dolní Chabry - vila 5+1/G s bazénem

Rodinná vila s venkovním vyhřívaným bazénem v malebné lokalitě uzavřeného areálu luxusních domů, v městské čtvrti Praha 8, Dolní Chabry. I.NP: obývací p. kuchyně, pracovna, koupelna, WC, hala, zádveří, II.NP: 3 x ložnice, šatna, koupelna s WC+bidet, hala, zast.pl.120m², pozemek 610m². Okrasná zahrada s terasou a zahr.grilem, aut.závlaha. V místě MHD, metro Kobylisy, škola, školky,lékař,obchody.

Plocha pozemku:	620 m²
Zastavěná plocha:	120 m²
Zahrada:	500 m²
Užitná plocha:	200 m²
Druh budovy:	zděný
Počet NP:	2
Forma vlastnictví:	osobní
Voda:	ano
Plyn:	ano
Elektroinstalace:	ano
Kanalizace:	ano
Topení:	ano
Sociální zařízení:	ano
Garáž:	ano
Telefon:	ano
Parkování:	ano
Stav objektu:	výborný

Datum zadání: **30.12.2006**, poslední aktualizace: **30.01.2007**

Cena: **10 750 000 Kč**



Prostorný RD 6+1/G, Praha 9 - Kyje

Velmi pěkný RD v Praze 9 - Kyjích. Dům se nachází v pěkné klidné ulici. Pozemek 641 m², zastavěná plocha 136 m². Dům byl kolaudován v roce 1991, v roce 2003 proběhla rekonstrukce a přístavba. V přízemí je garáž, další parkovací místa na pozemku. IS: kompletní, vytápěno plynovým kotlem. K dispozici je také prostorná půda vhodná k výstavbě dalších místností. Zahrada je udržovaná.

Účel:	Obytný
Plocha pozemku:	641 m²
Zastavěná plocha:	136 m²
Typ budovy:	Cihlová
Velikost domu:	6+1
Druh budovy:	Cihlová
Počet NP:	3
Počet pokojů:	7
Účel pozemku:	Obytný
Forma vlastnictví:	osobní
Voda:	ano
Plyn:	ano
Elektroinstalace:	ano
Kanalizace:	ano
Topení:	Ústřední plynové
Sklep:	ne
Garáž:	ano
Telefon:	ano
Zařízení nábytkem:	Částečně zařízeno
Parkování:	ano
Stav objektu:	Novostavba

Datum zadání: **16.03.200**7, poslední aktualizace**: 07.08.2007**

Cena: **8 000 000 Kč**



RD 5+kk Březíněves

Patrový RD 5+kk,obytná plocha 125,4m^2, garáž, zahrada 120m2. MHD v docházkové vzdálenosti 15 min jízdy do centra Prahy, 5 min k polyfunkčnímu centru Letňany.

Umístění v obci: klidná část obce

Zahrada: 120 m²

Typ budovy: samostatně stojící

Velikost domu: 5+kk

Voda: vodovod

Plyn: ano

Elektroinstalace: 220/380 V

Kanalizace: ano

Topení: ÚT plynové

Garáž: ano

Stav objektu: novostavba první majitel

Datum zadání: **29.02.2007**, poslední aktualizace: **10.07.2007**

Cena: **6 430 232 Kč**



Nadstandardní řadová vila P8 - Troja

Luxusní vilka 6+1,v žádané lokalitě, krásný výhled do zeleně, vila má dvě terasy, balkony, saunu,krb, ateliér. Vše zabezpečeno EZS. K domu patří 2x parkovací místo a jedna garáž. Perfektní dostupnost tramvají, blízko na metro Kobylisy.

Účel: Obytný
Plocha pozemku: 377 m²
Typ budovy: Cihlová
Velikost domu: 6+1
Počet bytů: 1
Druh budovy: Cihlová
Počet pokojů: 8
Účel pozemku: Obytný
Forma vlastnictví: osobní
Voda: ano
Plyn: ano
Elektroinstalace: ano
Kanalizace: ano
Telefon: ano
Stav objektu: Novostavba

Datum zadání: **04.02.2007**, poslední aktualizace: **16.07.2007**

Cena: **13 600 000 Kč**



Nadstandardní řadová vila P8 - Troja

Luxusní vila, 6+1,terasa 35 m², krb, 2x balkon, obytná plocha 155 m², zahrada 277 m²

Umístění v obci:	klidná část obce
Plocha pozemku:	277 m²
Užitná plocha:	155 m²
Typ budovy:	řadový
Velikost domu:	6+1
Druh budovy:	cihlová
Počet NP:	3
Voda:	vodovod
Plyn:	ano
Elektroinstalace:	220/380 V
Kanalizace:	ano
Topení:	ÚT plynové
Garáž:	ano
Telefon:	ano
Parkování:	před domem+ garáž
Stav objektu:	novostavba

Datum zadání: **23.03.2007**, poslední aktualizace: **21.06.2007**

Cena: **13 600 00 Kč**



Novostavba Rd 6+kk/2g, 227m², Praha - Zdiby

Nový RD 6+kk ve krásném místě ve Zdibech u Prahy. Obytná plocha 227m2, prostorná garáž pro 2 auta 37m2 (el. otevíraná vrata), pozemek 912m2. V domě se nacházejí 2 koupelny, bez kuchyně (připravené místo pro instalaci), podlahové krytiny - parkety. velké úložné prostory nad garáží. Příprava na krb. Dobrá dopravní dostupnost - 2 stanice MHD na metro. Pěkný výhled. Kolaudace leden 2007.

Plocha pozemku: 912 m²

Typ budovy: Cihlová
Druh budovy: Cihlová
Počet NP: 2
Forma vlastnictví: osobní
Plocha bytu: 227 m²
Voda: ano
Plyn: ano
Elektroinstalace: ano
Kanalizace: ano
Topení: Lokální plynové
Garáž: ano 2 auta, prostorná
Telefon: ano
Zařízení nábytkem: Nezařízeno
Stav objektu: Novostavba

Datum zadání: **20.04.2007**, poslední aktualizace: **nebylo aktualizováno**

Cena: **9 210 000 Kč**



Dvougenerační ŘRD, Ďáblice

Krajní ŘD po rekonstrukci s užitnou plochou 150 m2, s garáží a zahradou (485 m2) v klidné části Ďáblic. Umístění domu a pozemku je ideální pro případnou další přístavbu. 1.NP - předsíň s vestavěnou skříní a kazetovým stropem, garsonka s přímým vstupem na zahradu, koupelna s vanou, WC, komora. 2.NP - kuchyně, jídelna, obývací pokoj. 3.NP - 3 ložnice, koupelna s vanou, WC samostatně.

Plocha pozemku: 550 m²
Zastavěná plocha: 60 m²
Užitná plocha: 150 m²
Typ budovy: řadový
Velikost domu: 6+1
Počet NP: 3
Voda: vodovod
Plyn: ano
Elektroinstalace: 220/380 V
Kanalizace: ano
Topení: ÚT plynové
Sklep: ano
Garáž: ano
Telefon: ano
Stav objektu: Dobrý

Datum zadání: **18.03.2007**, poslední aktualizace: **02.07.2007**

Cena: **7 700 000 K č**



RD 5+kk/B Hostavice

RD v příjemné lokalitě, dispozice 5kk/B s garáží a nebytovými prostory. Pozemek1000m2, částečně podsklepeno. Nová kuchyňská linka, 2x koupelna s WC(vyhřívaná podlaha), podlaha dřevěná a dlažba, eurookna. Topení plynové, krbová kamna. Alarm. Dobrá dostupnost MHD.

Plocha pozemku: 1000 m²
Typ budovy: Samostatně stojící
Velikost domu: 5+kk
Voda: vodovod
Plyn: ano
Elektroinstalace: 220/380 V
Kanalizace: ano
Topení: ÚT plynové
Sklep: ano
Garáž: ano
Telefon: ano
Stav objektu: Dobrý

Datum zadání: **10.03.2007**, poslední aktualizace: **09.07.2007**

Cena**: 9 700 000 Kč**



Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita (Brno)	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m²	Jiné
Oceň. objekt	Praha 8 - Ďáblice	4+kk	ano	501	Polovina RD, zastavěná plocha 94 m2. Luxusně zařízené, udržovaná zahrada, orientace pozemku na jih, výborná dostupnost do centra města, veškerá občanská vybavenost.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Praha 8 - Ďáblice	5+kk	ano	500	RD s venkovním vyhřívaným bazénem, ZP 120 m2, pozemek 500 m2, okrasná zahrada, zahr.

					gril, aut. závlaha, v místě MHD, metro Kobylisy.
2	Březíněves	5+kk	ano	120	Patrový RD 5+kk, obytná plocha 125,4m2, garáž, zahrada 120 m2, MHD v docházkové vzdálenosti, 15 min jízdy do centra Prahy, 5 min k polyfunkčnímu centru Letňany
3	Praha 8 - Trója	6+1	ano	377	Luxusní vilka 6+1, v žádané lokalitě, krásný výhled do zeleně, vila má dvě terasy, balkony, saunu, krb, ateliér. Vše zabezpečeno EZS. K tomu patří 2x parkovací místo a jedna garáž. Perfektní dostupnost tramvají, blízko na metro Kobylisy
4	Praha 8 - Trója	6+1	ano	277	Luxusní vila, 6+1, terasa 35m2, krb, 2x balkon, obytná plocha 155 m2, zahrada 277m2
5	Praha 9 - Kyje	6+1	ano	641	RD 6+1 s garáží, v klidné ulici, kolaudace v roce 1991, rekonstrukce v roce 2003. Velikost pozemku 641 m2, ZP 136 m2. Udržovaná zahrada
6	Zdiby	6+kk	ano, 2x	912	Nový RD 6+kk, obytná plocha 227 m2, prostorná garáž pro 2 auta 37 m2 (el. otevíraná vrata), pozemek 912 m2. V domě se nacházejí 2 koupelny, bez kuchyně, podlahové krytiny - parkety. Velké úložné prostory nad garáží. Příprava na krb. Dobrá dopravní dostupnost - 2 stanice MHD na metro. Pěkný výhled.
7	Praha 8 - Ďáblice	6+1	ano	550	Krajní ŘD po rekonstrukci s užitnou plochou 150 m2, s garáží a zahradou v klidné části Ďáblic. 1. NP - předsíň s vestavěnou skříní a kazetovým stropem, garsonka s přímým vstupem na zahradu, koupelna s vanou, WC, komora. 2. NP - kuchyně, jídelna, obývací pokoj. 3. NP - 3 ložnice, koupelna s vanou, WC samostatně.
8	Praha Hostavice	5+kk/B	ano	1000	RD v příjemné lokalitě, dispozice 5+kk/B s garáží a nebytovými prostory. Pozemek 1000m2, částečně podsklepeno. Nová kuchyňská linka, 2x koupelna s WC (vyhřívaná podlaha), podlaha dřevěná a dlažba, eurookna. Topení plynové, krbová kamna. Alarm. Dobrá dostupnost MHD.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* poloha	*K2* velikost	*K3* garáž	*K4* stava vybavení	*K5* jiné	*K6* úvaha znalce	*I* *K1*× … × *K6*	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacích Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	10 750 000	0,95	10 212 500	1,00	1,01	1,00	1,01	1,00	1,01	*1,03*	9 915 049
2	6 430 232	0,95	6 108 720	0,99	0,98	1,00	0,99	0,98	0,99	*0,93*	6 568 516
3	13 600 000	0,95	12 920 000	1,03	1,02	1,00	1,02	0,99	1,02	*1,08*	11 962 963
4	13 600 000	0,95	12 920 000	1,03	1,02	1,00	1,01	0,99	1,02	*1,07*	12 074 766
5	9 755 000	0,90	8 779 500	1,00	1,01	1,00	0,98	1,01	0,99	*0,99*	8 868 182
6	9 210 000	0,95	8 749 500	0,99	1,03	1,02	1,00	1,02	1,02	*1,08*	8 101 389

7	7 700 000	0,90	6 930 000	1,00	1,02	1,00	0,98	1,01	0,98	*0,99*	7 000 000
8	9 700 000	0,95	9 215 000	0,99	1,01	1,00	1,01	1,03	1,10	*1,14*	8 083 333
Celkem průměr										**Kč**	**9 071 775**
Minimum										Kč	6 568 516
Maximum										Kč	12 074 766
Směrodatná výběrová odchylka										*s*	2 091 025
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	6 980 749
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s	11 162 800
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.										**Kč**	**8 246 000**

Rekapitulace ocenění

Způsob ocenění	Cena v současném stavu
Věcná hodnota (časová cena)	4 093 033,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	8 246 000,00 Kč
Výnosová hodnota	nestanovena
Obecná (obvyklá, tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**6 200 000 Kč**

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné)

Znalecký posudek je zapsán pod č. 2121/2006 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 10. listopadu 2006 Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV 1210
Příloha č. 2 – Kopie situace z projektové dokumentace
Příloha č. 3 – Barevná fotodokumentace
Příloha č. 4 - Mapa širších vztahů s vyznačením oceňované nemovitost

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ *k datu: 19.03.2007 14:26:29*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730629 Ďáblice** List vlastnictví: **1210**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Polišenský Tomáš Ing. a Polišenská Pavlína, Humenecká 835/9, Praha 8, Ďáblice, 182 00 Praha 82	**740222/0782 785726/0609**	

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1559/90	**410**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
1559/120	**91**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Budovy

Typ budovy / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*
Ďáblice, č.p. 835	**rod.dům**		**1559/120**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva* - **Bez zápisu**

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 14.08.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.2003.**
  V-33000/2003-101
  Pro: **Polišenský Tomáš Ing. a Polišenská Pavlína, Humenecká 835/9, Praha 8, Ďáblice, 182 00 Praha 82** *RČ/IČO:* **740222/0782 785726/0609**
- **Kolaudační rozhodnutí OV-3831/2003 Ho ze dne 21.01.2004. Právní moc ke dni 27.01.2004.**
  Z-23515/2004-101
  Pro: **Polišenský Tomáš Ing. a Polišenská Pavlína, Humenecká 835/9, Praha 8, Ďáblice, 182 00 Praha 82** *RČ/IČO:* **740222/0782 785726/0609**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1559/90	**20100**	**410**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Vyhotoveno: *19.03.2007 14:26:29*

Vyhotovil: *Příhodová Mon*

Řízení PÚ: 1149/2007

Podpis, razítko:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu Katastrální pracoviště Praha 47

100

Kopie katastrální mapy

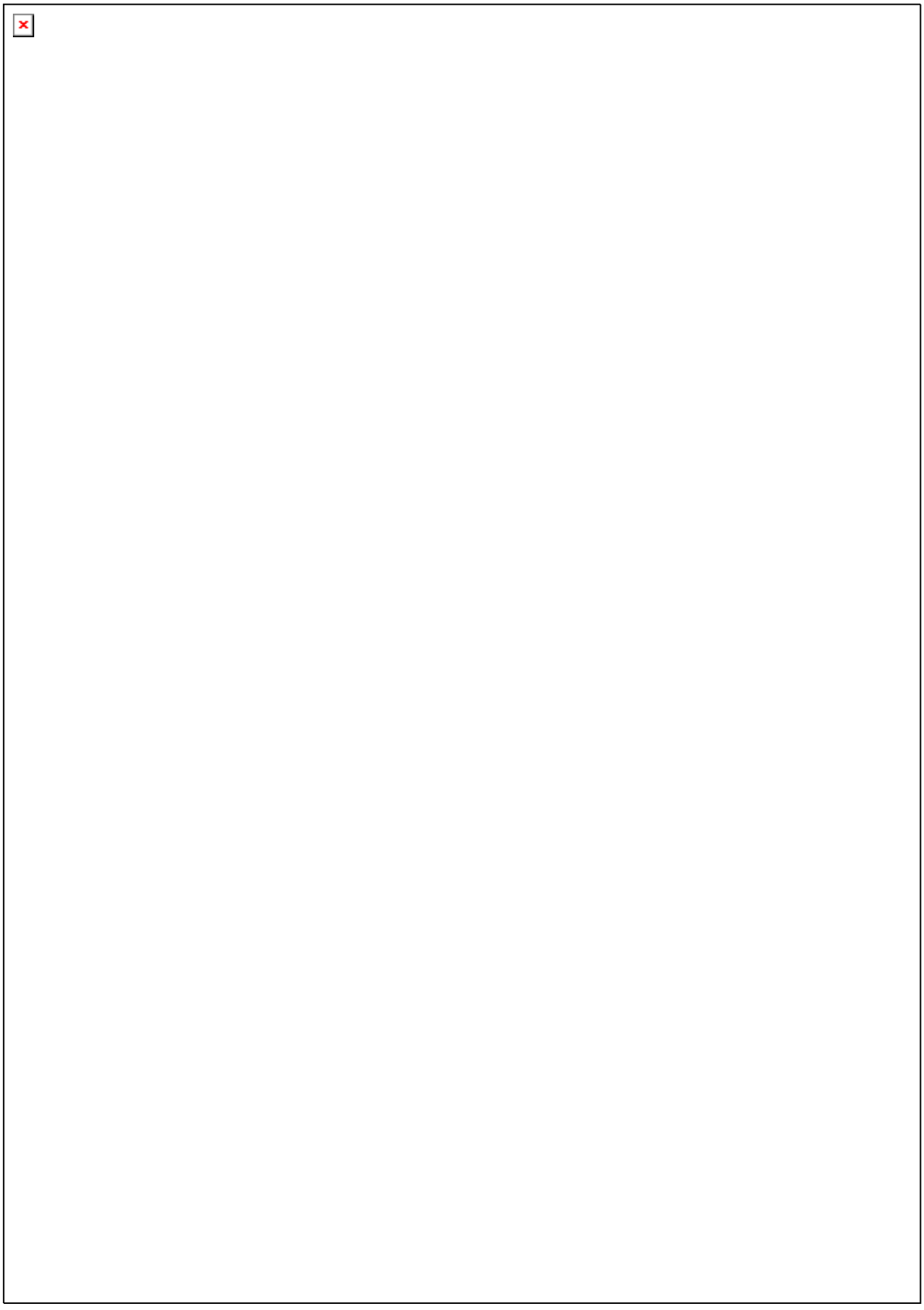


Fotodokumentace nemovitosti

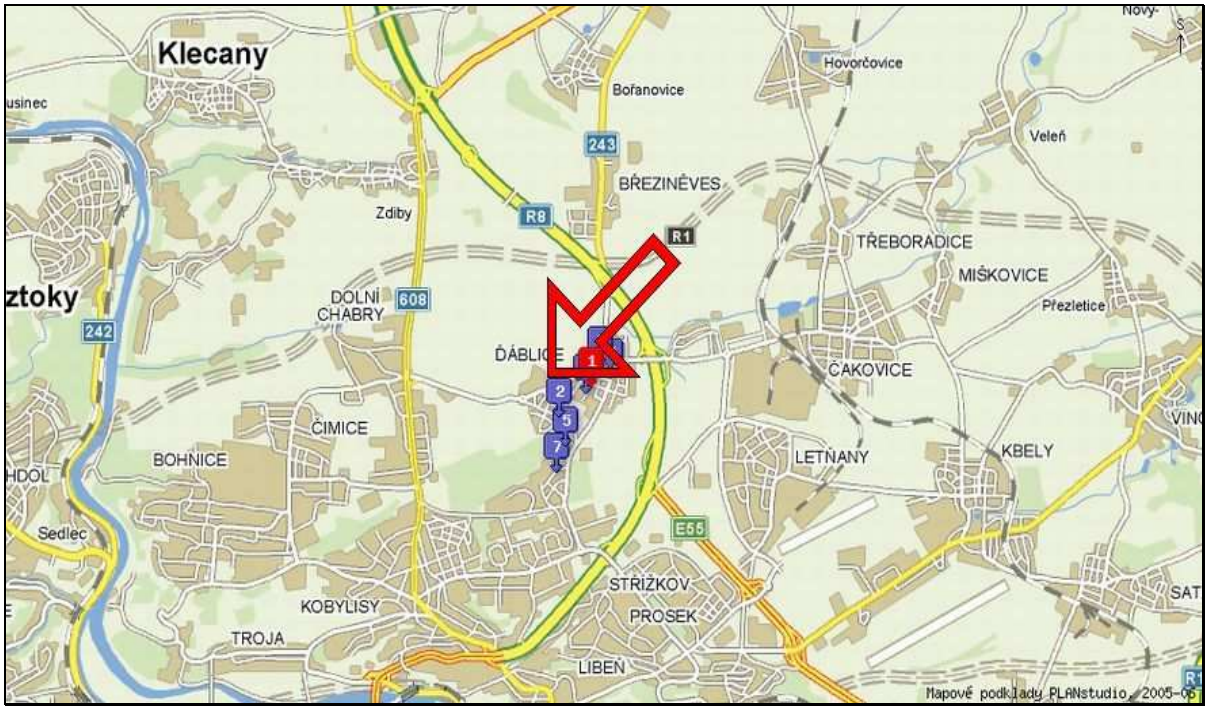


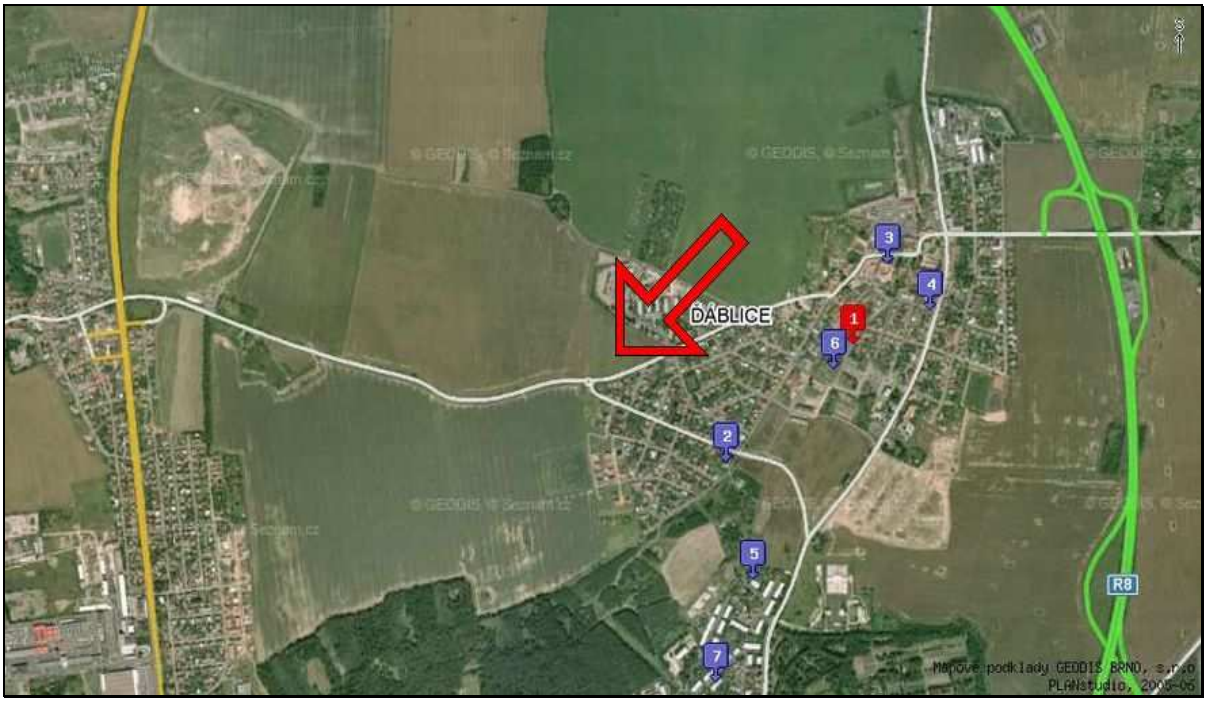






Označení polohy nemovitosti v mapě





3.4 Analýza výsledků

3.4.1 Porovnání nemovitostí

Při celkové analýze programu NemExpres jsem zjistila, že je tento program velmi dobře a jednoduše navržen, avšak část, ve které srovnáváme oceňovanou nemovitost vůči ostatním nemovitostem, se mi zdá až velmi zjednodušeně navržena a chybí mi zde detailnější rozpis faktorů, které ovlivňují výslednou cenu. Znalec musí vzít všechny faktory, které působí na cenu nemovitosti v úvahu a hlavně si musí vymezit klady a zápory všech těchto bodů a musí jej dát do celkového koeficientu, který vyjadřuje, o kolik je oceňovaná nemovitost horší nebo lepší než porovnávaná nemovitost. Pokud je porovnávaná nemovitost horší nežli nemovitost, kterou oceňujeme, přiřadíme koeficient větší než jedna.

Naopak pokud je porovnávaná nemovitost lepší nežli nemovitost oceňovaná, přiřadíme koeficient menší než jedna. Velkou mezeru v tomto druhu oceňování, kde porovnáváme danou nemovitost vůči ostatním, spatřuji především v tom, že si znalec porovnávané nemovitosti vybírá sám a může tak do značné míry ovlivnit subjektivně konečný výsledek srovnání.

Naopak v programu ABN přesně zadáváme několik předem daných parametrů, ze kterých nám vyjde výsledný koeficient. Mezi tyto parametry patří: poloha, velikost, garáž, stav a vybavení, jiné, úvaha znalce. Po zadání hodnoty parametrů program sám vše vyhodnotí a spočítá výsledný koeficient. Zde naopak platí, že pokud je koeficient větší než jedna, je oceňovaná nemovitost horší než porovnávaná a opačně. Výsledný koeficient může také hodně ovlivnit parametr, který je pojmenován jako úvaha znalce, který je opět subjektivním náhledem na daný problém. Hlavní nevýhodou v tomto zadávání je i fakt, že znalec nemusí svoje rozhodnutí nikterak zdůvodňovat nebo udávat argumenty, proč se tak rozhodl. Naopak v programu NemExpres tento problém jeho tvůrce vyřešil a pevně zde stanovil zakomponovat to, že pokud znalec subjektivně hodnotí nějaké parametry, musí také své rozhodnutí písemně odůvodnit a uvést klady nebo zápory k dané věci. V tomto spatřuji odbourání případných manipulací s výslednými hodnotami.

Výše zmíněný problém můžu podložit tím, že hodnoty oceňované nemovitosti vypočtené v programu NemExpres a ABN jsou rozdílné. Tento rozdíl činil cca 200 000 Kč, což je přibližně 2,5 %.

3.4.2 Ocenění pozemků

Při oceňování pozemků jsem použila dvě metody ocenění. Při zpracování posudku v programu NemExpres byla použita porovnávací metoda. V této metodě se porovnává oceňovaný pozemek vůči srovnatelným pozemkům ve stejné nebo podobné lokalitě. Ke každému vybranému pozemku je přiřazen koeficient vůči oceňovanému pozemku. Je vhodné vybrat alespoň šest pozemků, aby výsledný vzorek odpovídal co nejvíce skutečnosti. Výsledná cena, která nám pomocí této metody vyjde, je skutečná tržní cena, za kterou je prodávající ochoten prodat a kupující ochoten koupit. Pomocí této metody můžeme sledovat, jak se mění trh s pozemky a jak se vyvíjí. Především v Praze a jeho okolí rostou ceny pozemků každým rokem až o desítky procent ročně. Tento jev se také musí zákonitě projevit i v této metodě ocenění. Z tohoto důvodu je zřejmé, že takto vyhotovený posudek nelze použít např. při vyřizování hypotéky po delší časové období, jelikož by cena nekorespondovala s aktuální tržní cenou. Proto doporučuji hlavně v lokalitách, kde se cena výrazně mění, vyhotovovat posudek vždy před jeho potřebou.

V programu ABN jsem použila oceňovací metodu, která se nazývá metoda Naegeliho. Tato metoda se používá hlavně pro oblasti, kde není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků. Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle třídy polohy spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou této metody je, že nemusíme hledat stejné nemovitosti a použijeme pouze data z oceňované nemovitosti. Naopak velkou nevýhodou této metody je, že výsledná cena může být hodně zkreslená a nemusí vůbec odpovídat tržní ceně pozemků. Pro jasný důkaz uvádím, že cena pozemku v první metodě vyšla 2 254 500 Kč, zatímco ve druhé metodě byla cena spočítána na 1 253 400 Kč. Jestliže srovnáme tyto dva výsledky, zjistíme, že se cena liší cca o 1 mil. Kč a tím pádem i celá výsledná hodnota bude mít přinejmenším tento rozdíl.

Dle mého názoru by se měla pro oceňování, hlavně pozemků ve velkých městech, používat především porovnávací metoda z důvodu velkého rozpětí cen. Myslím, že naopak metoda třídy polohy bude dobře fungovat v menších oblastech, kde je poptávka po pozemcích mnohem nižší, a proto se ceny těchto pozemků výrazně v čase nemění a zůstávají stejné.

3.4.3 Výpočet věcné hodnoty staveb

3.4.3.1 Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Při oceňování věcné hodnoty hlavní stavby rozhoduje odhadce, zda určitému konstrukčnímu prvku přiřadí položku standardního vybavení, nadstandardního vybavení, podstandardního vybavení nebo chybějící položku. V případě standardního vybavení program automaticky přiřadí k této položce koeficient, který je roven jedné. Jestliže rozhodneme, že je daná položka nadstandardní, bude koeficient roven číslu 1,54. Znalec však může také rozhodnout, že je položka podstandardní, a tudíž nesplňuje standardní normu. Výše tohoto koeficientu pak činní 0,46. Pokud položka plně chybí, je přiřazen koeficient roven nule, a tudíž nemá žádná vliv na výsledek.

Hlavní nevýhodou tohoto ocenění v programu ABN spatřuji v tom, že pokud má stavba více položek, které spadají do kategorie ostatní, přiřazujeme všem těmto položkám jeden souhrnný koeficient a to u nadstandardního vybavení 1,54. Jak si můžeme všimnout, tento koeficient nemá vliv na počet položek ani na ceny jednotlivých položek. Výše zmíněný fakt jen podtrhuje, že cena, ke které jsem se dostala v této metodě, je nižší nežli ocenění v programu NemExpres. V tomto programu se u standardního vybavení automaticky přiřazuje hodnota dané položky, kdežto u nadstandardního vybavení znalec sám, dle svého odborného uvážení, dosadí celkovou hodnotu položky. Zde se mu dostává velké benevolence k ovlivnění konečné ceny hodnoty nemovitosti.

Jelikož oceňovaná nemovitost vykazuje několik podstatných nadstandardních položek, je rozdíl ve výši hodnoty hlavní stavby v obou programech dosti značný, a to ve výši cca 1 200 000 Kč.

3.4.3.2 Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Součástí věcné hodnoty nemovitosti je také ocenění jejích ostatních staveb. Mezi ostatní stavby řadíme:

- venkovní úpravy,
- vedlejší stavby.

V posudku, který jsem zpracovala v této práci, se jako součástí věcné hodnoty staly tyto venkovní úpravy:

- vodovodní přípojka,
- vodoměrná šachta,
- kanalizační přípojka,

- přípojka elektro,
- plynová přípojka,
- pilíř pro elektro a plyn,
- zpevněná plocha,
- podezdívka,
- plotová vrátka,
- plotová vrata,
- oplocení 1, 2,
- zavlažování,
- zahradní domek.

V tomto posudku se také vyskytl přístřešek pro posezení, který jsem zařadila do skupiny vedlejších staveb a podle metodiky také ocenila.

Hlavní rozdíl v oceňování ve výše zmíněných programech spatřuji především v tom, že v programu NemExpres, ve skupině věcné hodnoty ostatních staveb, znalec zadává finanční ocenění ke každé položce dle svého odborného úsudku. Do ceny promítá kvalitu, stáří a případně další parametry, které tuto cenu mohou ovlivnit. Je zřejmé, že z výše uvedených důvodů se mohou různí znalci při tomto ocenění diametrálně lišit, a tím tak ovlivnit finální cenu celé nemovitosti.

Zatímco v programu ABN musí znalec vše ocenit vyhláškovou cenou, která je předem určena a nemůže se tak odklonit od této ceny.

Vyhláška však nemůže obsahovat všechny soubory věcí, které jsou součástí oceňované nemovitosti, a proto v tomto případě, pokud znalec nenajde tuto věc ve vyhlášce[17] (příloha č. 5 a příloha č. 11), ocení jej obvyklou pořizovací cenou, kterou však upraví o koeficient K_p z přílohy č. 36. Koeficient K_i a K_5 jsou rovny jedné, jelikož jsou již zohledněny v ceně. Tento způsob ocenění jsem byla nucena použít u zavlažování a zahradního domku, které se ve vyhlášce nevyskytují. U venkovních úprav plotová vrata, vrátka a oplocení 1 neodpovídala skutečná konstrukce venkovní úpravy způsobu provedení uvedeném v příloze č. 5 a v příloze č. 11, bylo potřeba přiměřeně upravit základní cenu k odchylce a vynásobit koeficienty K_5 z přílohy č. 13, K_i z přílohy č. 35 a K_p z přílohy č. 36. Koeficient K_i představuje koeficient změny cen staveb, koeficient K_5 je koeficient polohový a K_p vyjadřuje koeficient prodejnosti.

[17] Vyhláška ministerstva financí č. 540/2002 Sb, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004 sb. a č. 617/2006 Sb.

Jestliže srovnáme výsledné hodnoty v obou programech, můžeme dojít k tomu, že se hodnoty liší přibližně o 80 tis. Kč. Tento rozdíl spatřuji především v osobním náhledu znalce na ostatní stavby, ve kterých může být určitá flexibilita ocenění.

4 Závěr

Závěrem bych chtěla zhodnotit celou svoji práci a dosažené cíle, které jsem si stanovila v úvodu této práce.

V teoretické části jsem popsala, co je znalecký posudek, jakým způsobem se zpracovává a jak vypadá práce znalce. Popsala jsem také základní pojmy, se kterými se můžeme ve znaleckém posudku setkat tak, aby i laik mohl této práci porozumět a vyhledat si v posudku údaje a data, která ho zajímají a která potřebuje pro svoji potřebu.

V aplikační části této práce jsem uvedla principy fungování dvou programů, ve kterých se zpracovávají znalecké posudky. Byl to program ABN, který se používal dříve a nyní novější NemExpres, ve kterém zpracovávají znalecké posudky povinně všichni znalci České spořitelny, a. s. Při mé začínající práci se znaleckými posudky jsem se i já učila nejprve v programu ABN. Musím říci, že mi trvalo delší dobu, než jsem tento program zcela zvládla a mohla tak bez pomoci mého školitele znalecký posudek zpracovat. Tento program měl mnoho aplikačních chyb a nejasností, proto byl zřejmě nahrazen novým program NemExpres. Jestliže znáte dobře problematiku oceňování nemovitostí, nebyl již tak velký problém pracovat v tomto programu. Tento program je napojen neustále na internet, sám se doplňuje a nahrává data, která se neustále pro tento program vytvářejí.

Jeden z mých cílů této práce bylo ocenění dané nemovitosti prostřednictvím dvou softwarů pro ocenění a poukázat na rozdílné výsledky, kterých bylo dosaženo. Rozdíl v konečných výsledcích byl cca 1,5 mil. Kč, což je jasným důkazem toho, jak je oceňování nemovitostí složitá a variabilní věc a že do značné míry tohoto rozdílu bylo dosaženo také subjektivním náhledem zpracovatele posudku na oceňovanou nemovitost. Banky se v praxi stále snaží tento postup unifikovat tak, aby k takovým rozdílům nedocházelo, jelikož jsou to právě ony, které půjčují svým klientům peníze na nákup nemovitosti. Tato nemovitost je pak brána do zástavy, proto banky velmi dbají a v budoucnu budou dbát na to, aby byl způsob ocenění pro ně co nejpřesnější a zároveň aby i systém ocenění byl jednotný a vykazoval tak svým nastavením a pravidly takovou cenu, která je bankou akceptována.

Práce znalců je velice složitá a náročná a každý znalec se musí neustále ve svém oboru vzdělávat, jelikož i tento obor je velmi dynamický a mění se podle trhu s nemovitostmi. To, že tato práce je náročná, jsem si mohla ověřit i já sama, jelikož jsem asi před jedním rokem začala externě spolupracovat se smluvním znalcem Ing. Tomášem Hudcem, který mi vysvětlil základní problematiku oceňování a proškolil mě v programech, které jsem v této práci

použila. Po řadě školení a konzultací jsem mohla i já pod jeho vedením začít zpracovávat skutečný znalecký posudek, který sloužil jako podklad pro hypotéční úvěr.

Jak již praxe ukáže, není práce znalce jen prací u počítače, ale je to práce složitá i v terénu. Sama jsem se zúčastnila terénního výjezdu na dům, jehož hodnota po prvním shlédnutí byla několik desítek milionů korun. Přesvědčila jsem se, že není lehké takový dům celý zmapovat, nafotit, zjistit o něm všechny potřebné údaje od technologií, které takové v domech jsou až po netradiční materiál, který je v těchto domech užit. V neposlední řadě je také velmi složité se vyznat ve stavebních plánech, ze kterých znalec musí vyčíst spoustu dat a hodnot a poté tyto jeho výpočty zanést do znaleckého posudku. Každá špatně přečtená informace z plánu může mít velmi negativní dopad na celý posudek, proto si každý znalec musí dát při čtení výkresů značný pozor. Musím říci, že celá tato práce je velmi zajímavá, různorodá a tvůrčí. V budoucnu bych se této práci chtěla jistě i nadále věnovat a stát se tak smluvním znalcem pro více bankovních ústavů. Vím, že je tento cíl velmi náročný, ale věřím, že s praxí, kterou ještě získám nejlépe pod nějakým znaleckým ústavem, mně dopomůže ke splnění tohoto cíle.

V současné době v USA dostal velkou trhlinu trh s nemovitostmi, jelikož mnoho lidí nestačilo včas a řádně splácet své závazky a z tohoto důvodu řada velkých hypotéčních bank zkrachovala. Řada analytiků varuje, aby tento trend nepřišel i do Evropy, jelikož mnoho evropských bank investovalo spoustu svých finančních prostředků právě do amerických bank, které mají v současné době problémy. Často i naši ekonomové varují, že si mnoho lidí i u nás půjčuje neúměrně velké hypotéční úvěry vzhledem ke svým příjmům. Shodují se, že by výše hypotéky neměla přesáhnout 40 % celkových příjmů domácnosti. Tím chci jen poukázat na to, že banky svoji metodikou ocenění ohodnocují nemovitosti přibližně o 10 a v mnohých případech i o více procent níže, než je jejich tržní cena. Především si hlídají úvěry, kde klient požaduje půjčení 100% částky, jelikož při nesplácení úvěru je banka nucena tuto nemovitost prodat, a proto si musí být vzhledem k ocenění jista, že tuto nemovitost prodá za zůstatkovou cenu úvěru a to v co nejkratším čase tak, aby jí nevznikly další náklady.

5 Literatura

1) Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, 1. a 2. část, CERM Brno, Brno 1994, ISBN 80–85867–36-2
2) Dušek D.: Základy oceňování nemovitostí, 2. upravené vydání, nakl. Oeconomica, Praha 2006, ISBN 80-245-1061-8
3) Heřman J.: Oceňování majetku, nakl. Oeconomica, Praha 2005, ISBN 80-245-0967-9
4) Vyhláška Ministerstva financí č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 452/2003 Sb, 640/2004 Sb. a 617/2006 Sb.
5) Internetové stránky Land management, www.la-ma.cz/ocenem/on.php
6) Internetové stránky znalecké firmy, www.nemovitosti-odhady.cz/informace.php
7) Internetové stránky Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., www.bradac.cz/albert/abn.htm
8) Internetové stránky zpracovatele programu NemExpres, www.pluto.cz/NEM3000.htm
9) Internetové stránky poradenské firmy pro oblast tržního ocenění, http://www.american-appraisal.cz/