

## Case study : Tržní ocenění – rodinný dům



Pro vypracování ocenění byly použity následující podklady :

- informace o pozemcích č.parc.st. x a č.parc. y z katastru nemovitostí, k.ú. Horoměřice, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz),
- Vyhláška č. 4/2014, kterou se vydává 10. cenová mapa stavebních pozemků obce Horoměřice,
- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- informace a fotodokumentace získané při místním šetření
- informace o nabídkových a sjednaných cenách srovnatelných nemovitostí
- literatura :
  - Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*, Praha, ČVUT, 2008
  - Ort, P., Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí a cenové mapy*, Praha, Verlag Dashöfer, 2008

### Popis oceňovaných nemovitostí :

Jedná se o objekt k bydlení – rodinný dům, postavený kolem roku 1860, s přístavbou stáří cca 50 roků. Rodinný dům je smíšené zděné konstrukce (kámen, cihla), původní část pod sedlovou střechou, přístavba pod pultovou střechou, téměř čtvercového půdorysu s přístavbou verandy, o 1 nadzemním podlaží (NP) a podkroví (POD), částečně podsklepený (PP). Rodinný dům je ve stavu mimo běžnou údržbu, opravy konstrukcí a modernizace provedeny neodborně. Budova je na rovinném pozemku, s přístupem z místní zpevněné komunikace. Stavba je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektro. Příslušenstvím nemovitosti je vedlejší stavba zděné kolny se zemním sklepem a venkovní úpravy – zpevněné plochy, přípojky, pilíř plyn, oplocení, vrata, vrátka, dále studna. Nemovitost je situována v sousedství zástavby rodinných domů a zemědělských usedlostí, v historické části obce Horoměřice, v ulici .....

Obvyklá cena rodinného domu je zjištěna jako vážený průměr ceny zjištěné nákladovým způsobem (technická hodnota) a ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Vzhledem k tomu, že se nejedná o typicky pronajímanou nemovitost v dané lokalitě, není vyčíslena výnosová hodnota nemovitosti.

## 1. Cena zjištěná nákladovým způsobem

### a) Rodinný dům

#### Popis

Jedná se o stavbu rodinného domu, řadového. Rodinný dům je smíšené zděné konstrukce (kámen, cihla), původní část pod sedlovou střechou, přístavba pod pultovou střechou, téměř čtvercového půdorysu s přístavbou verandy, o 1 nadzemním podlaží (NP) a podkroví (POD) – není funkčně využito, ale je možné vybudovat půdní vestavbu, částečně podsklepený (PP). Budova je na rovinném pozemku, s přístupem z místní zpevněné komunikace.

#### *Konstrukce a vybavení*

Základy jsou kamenné s izolací proti zemní vlhkosti, svislá konstrukce smíšená zděná z kamene a cihel, tl. zdiva 60 cm. Krov dřevěný sedlový, střešní krytina keramická tašková. Klempířské konstrukce. Vnitřní a vnější omítka. Okna plastová, nová, dveře náplňové. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Vytápění je ústřední, ohřev vody - na plyn. Podlahové vytápění. Elektroinstalace 220/380V, jističe. Rozvod studené a teplé vody, vnitřní kanalizace ze všech zařizovacích předmětů. Hygienické vybavení – umyvadlo, vana, WC splachovací.

#### Výměry

zastavěná plocha (ZP):

$$9,85 * 9,50 + 2,45 * 1,60 = 93,58 + 3,92 = \quad \mathbf{97,50 \text{ m}^2}$$

obestavěný prostor stavby (OP):

$$\begin{aligned} 1.PP: & \quad 1,50 * 2,50 * 2 = 7,50 \text{ m}^3 \\ 1.NP, POD: & \quad 3,92 * (0,20 + 2,85 + 1/2 0,70) + \\ & \quad 35,46 * (0,20 + 2,60 + 1/2 0,95) + \\ & \quad 58,12 * (0,20 + 3,55 + 1/2 3,00) = \quad \mathbf{434,59 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

užitná plocha (UP): 70,00 m<sup>2</sup>

#### Posouzení stavu a opotřebení

Jedná se o objekt k bydlení – rodinný dům, postavený kolem roku 1860, s přístavbou stáří cca 50 roků. Rodinný dům je ve stavu mimo běžnou údržbu, opravy konstrukcí a modernizace provedeny neodborně.

Opotřebení je stanoveno odborným odhadem ve výši 70 %.



### Ocenění

Agregovaná cena za 1m<sup>3</sup> obestavěného prostoru RD je stanovena s ohledem na standard konstrukcí a vybavení předmětné nemovitosti.

AC	Agregovaná cena	4 500,- Kč/m <sup>3</sup>
OP	viz výměry	435,59 m <sup>3</sup>
CN	CN=AC * OP	1 960 155,00 Kč
Opotř.	odborný odhad opotřebení	70,00 %
C=CN-Opotř.	cena po odpočtu opotřebení	588 047,00 Kč
C <sub>N</sub>	cena zjištěná nákladovým způsobem	588 047,00 Kč
Cena ke dni odhadu zjištěná nákladovým způsobem		<b>588 000,00 Kč</b>

### **b) Příslušenství : kolna, studna, venkovní úpravy**

#### Popis

Zděná vedlejší stavba – kolna, ZP 12 m<sup>2</sup>, OP 35 m<sup>3</sup>, opotřebení 80 %  
Vodovodní přípojka, studna, kanalizační přípojka, elektro přípojka, plynovodní přípojka, zpevněné plochy, opěrná zeď, zemní sklep, oplocení, vrata, vrátka

#### Ocenění (jako % z nákladové ceny objektu)

C	cena RD zjištěná nákladovým způsobem	588 000,00 Kč
p	s přihlédnutím k výčtu, standardu a stáří	10,00 %
C <sub>VU</sub>	cena venkovních úprav zjištěná nákladovým způsobem (=C*p)	59 000,00 Kč
Cena venkovních úprav ke dni ocenění zjištěná nákladovým způsobem		<b>59 000,00 Kč</b>

### **c) Pozemky**

#### Popis

Podle informace z katastru nemovitostí se jedná o pozemky:

pozemek č.parc. x	zastavěná plocha a nádvoří	171 m <sup>2</sup>
-------------------	----------------------------	--------------------



pozemek č.parc. y	zahrad	239 m <sup>2</sup>
Celkem výměra		410 m <sup>2</sup>

Obec Horoměřice má zpracovanou a platnou cenovou mapu stavebních pozemků – vyhl. č. 4/2014.

#### b) ocenění

Obvyklá cena pozemku určeného k zástavbě objektem bydlení se ke dni ocenění v obci Horoměřice a blízkém okolí pohybuje v intervalu 1 800 – 2 600 Kč/m<sup>2</sup>, se střední hodnotou 2200,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Dle platné cenové mapy stavebních pozemků jsou pozemky zařazeny do oblasti s cenou 2120 Kč/m<sup>2</sup>.

Pro ocenění je použita hodnota 2120 Kč/m<sup>2</sup>.

ZC	Střed intervalu obvyklých cen	2 120,00 Kč/m <sup>2</sup>
V	Výměra celkem	410 m <sup>2</sup>
C	= ZC * V	869 200,00 Kč
Cena pozemků		<b>869 000,00 Kč</b>

#### Rekapitulace ceny zjištěné nákladovým způsobem

Rodinný dům	588 000,00 Kč
Příslušenství – venkovní úpravy	59 000,00 Kč
Pozemky	869 000,00 Kč
Součet	1 516 000,00 Kč
Cena ke dni ocenění zjištěná nákladovým způsobem	<b>1 516 000,00 Kč</b>

## 2. Cena zjištěná porovnávacím způsobem

### a) Rodinný dům vč. garáže, venkovních úprav a pozemků

Obdobným majetkem se pro daný případ rozumí objekt pro bydlení, dispozice 2+1, částečně podsklepený, s 1 NP a nevyužitým podkrovím a možností půdní vestavby, stáří 150 roků, zastavěná plocha (ZP) 80 - 120 m<sup>2</sup>, užitná plocha (UP) 60 - 80 m<sup>2</sup>, pozemek výměry 350 - 450 m<sup>2</sup>, IS – elektro, kanalizace, vodovod, plynovod, studna. Místem se rozumí obec Horoměřice a okolí do 3 km.



OPERAČNÍ PROGRAM PRAHA  
ADAPTABILITA



V období leden 2014 – červen 2014 byly na trhu nabízeny nebo realizovány prodeje 3 porovnatelných nemovitostí:

Nemovitost 1 : rodinný dům Horoměřice, ul. Do Oříšků, zděný, řadový, před rekonstrukcí, dispozice 4 + 1, půda s možností půdní vestavby. Vytápění na plyn, přípojka kanalizace je na hranici pozemku.

ZP: 185 m<sup>2</sup>

UP: 105 m<sup>2</sup>

IS : elektro, vodovod, kanalizace do jímky, plynovod

Pozemek: 252 m<sup>2</sup>

Cena : 1 700 000 Kč



Nemovitost 2: rodinný dům Horoměřice, ul. Spojovací, zděný – opuka, cihly, před rekonstrukcí, půda s možností půdní vestavby. Vytápění na plyn, dřevník, kolna.

ZP: 108 m<sup>2</sup>

UP: 60 m<sup>2</sup>

IS : elektro, vodovod, kanalizace do jímky, plynovod

Pozemek: 396 m<sup>2</sup>

Cena : 2 000 000 Kč



Nemovitost 3 : Úholičky, ul. K Podmoráni, po částečné rekonstrukci, 1 NP a POD, dispozice 4+1, plastová okna a vstupní dveře. Balkon. Garáž 25 m<sup>2</sup>, přístavky 15m<sup>2</sup>, malý sklep, sezení s krbem, vytápění samostatným el. kotlem.

ZP: 80 m<sup>2</sup>

UP: 115 m<sup>2</sup>

IS : elektro, vodovod, kanalizace

Pozemek: 1168 m<sup>2</sup>

Cena : 4 950 000 Kč



Aplikace korekčních činitelů a odhad tržní hodnoty předmětných nemovitostí porovnávacím způsobem je v následující tabulce.

**Evropský sociální fond  
Praha a EU – Investujeme do vaší budoucnosti**



	Oceň. nem.	Nem. č.1	Nem. č.2	Nem. č.3
Cena výchozí (Kč)		1 700 000	2 000 000	4 950 000
Cena po korekci - nabídka (Kč)		1 530 000	1 800 000	4 455 000
Pozemek (m <sup>2</sup> )	410	252	396	1168
Korekce hodnoty pozemku (Kč)		347 600	30 800	-1 137 000
Cena po korekci (pozemek) (Kč)		1 877 600	1 830 800	3 318 000
Lokalita	1	1	1	1,03
Technický stav, opotřebení	1	1	1	0,7
Standard konstrukcí a vybavení	1	1	1	0,9
Napojení na IS	1	1	1	1,01
Příslušenství, zahrada	1	1,05	1	0,85
Možnost rozvoje - půdní vestavba	1	1	1	1,1
Cena po korekci (Kč)		1 971 480	1 830 800	2 033 233
Plocha užitná (m <sup>2</sup> )	70	105	60	115
Cena jednotková (Kč/1m <sup>2</sup> )		18 776	30 513	17 680
Porovnávací hodnota (Kč)		1 314 320	2 135 933	1 237 620
Průměr (Kč)		1 562 624		
<b>Cena ke dni ocenění zjištěná porovnávacím způsobem</b>		<b>1 563 000 Kč</b>		

### Rekapitulace

<b>RD vč. pozemků a venkovních úprav</b>		
Cena zjištěná nákladovým způsobem	<i>váha 25 %</i>	1 516 000,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	<i>váha 75 %</i>	1 563 000,00 Kč
Vážený průměr		1 551 250,00 Kč
Cena obvyklá ke dni ocenění		<b>1 550 000,00 Kč</b>

**Cena obvyklá ke dni ocenění (objektivní tržní hodnota) činí 1,550.000,00 Kč.**

Slovy : jedenmiliónpětsetpadesáttisíckorunčeských.