

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 12986-100/2016

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1910** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kobylisy, č.p. 957, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1910), a dále pozemku **p.č. 1911** - zahrada, vše v k.ú. Kobylisy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 149 EX 13516/14-19**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 29.10.2015 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 18.1.2016

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 21.10.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 13516/14-19**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1910** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kobylysy, č.p. 957, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1910), a dále pozemku **p.č. 1911** - zahrada, vše v k.ú. Kobylysy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

#### **Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 29.10.2015, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

**Porovnávací hodnota** - (ocení porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 29.10.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 133, pro k.ú. Kobylisy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 21.10.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kobylisy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená znaleckým ústavem dne 29.10.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Cenová mapa města Praha.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Obec:** Praha  
**Katastrální území:** Kobylisy (730475)

**List vlastnictví číslo:** 133

**Vlastníci:**

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Banovič Petr<br>Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8           | Podíl: 1/6 |
| 2. Novotný Petr Ing.<br>Ořechová 957/20, Kobylisy, 18200 Praha 8 | Podíl: 5/6 |

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Praha, místní části Kobylisy, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese Ořechová 957/20, 182 00 Praha - Kobylisy. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2016 - ostatní plocha, p.č. 2018/1 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 1896/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví. Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Byla provedena výměna střešní krytiny, včetně žlabů a svodů. Byl instalován kontaktní zateplovací systém a byla vyměněna okna za nová plastová. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

**a) vedlejší stavby:**

Za objektem, vpravo (pohled z ulice Ořechová), je situována přízemní garáž pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích a betonové podezdívce
- kovová vrata
- kovová vrátka
- přístupový chodník z dlažby
- přípojky IS

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 957
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Reziidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

##### 1.a.1) Rodinný dům č.p. 957 – § 13

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ D

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 111 Budovy jednobytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,115

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	$8,07 \times 11,34 + 3,19 \times 0,30 + 3,16 \times 1,67$	=	97,75 m <sup>2</sup>
II.NP	$8,07 \times 11,34 + 3,19 \times 0,30$	=	92,47 m <sup>2</sup>
Podkroví	$8,07 \times 11,34 + 3,19 \times 0,30$	=	92,47 m <sup>2</sup>
I.PP	$8,07 \times 11,34 + 3,19 \times 0,30$	=	92,47 m <sup>2</sup>
Součet:		=	375,16 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	$(8,07 \times 11,34 + 3,19 \times 0,30) \times 2,40$	=	221,93 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(8,07 \times 11,34 + 3,19 \times 0,30) \times 6,49 + 3,16 \times 1,67 \times 2,35 + 2,53 \times 0,65 \times 1,00$	=	614,18 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(8,07 \times 11,34 + 3,19 \times 0,30) \times 5,00 + 5,70 \times 2,70 \times 5,67 \times 0,50$	=	505,98 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 342,09 m <sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	4,30 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	24,30 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	4,20 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,00 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody), plastové (parapety)	0,70 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,40 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8. Fasádní omítky – kontaktní zateplovací systém	3,30 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,40 %	Standardní
11. Schody	3,90 %	Standardní
12. Dveře	3,40 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,30 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,30 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,40 %	Standardní
16. Vytápění	4,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,00 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,50 %	Standardní
19. Rozvod vody	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,60 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	5,00 %	Standardní
25. Záchod	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,00 %	Standardní

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	<u>- 0,0040</u>
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 0,9960</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:		1 900,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient využití podkroví $K_{vp}$ :	×	1,1000
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9960
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1150
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>5 283,20 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> $1\,342,09\text{ m}^3 \times 5\,283,20\text{ Kč/m}^3$	=	<b>7 090 529,89 Kč</b>

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

<b>Opotřebení:</b> 40,000 %		
Odpočet opotřebení: $7\,090\,529,89\text{ Kč} \times 40,000 \%$	-	<u>2 836 211,96 Kč</u>
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>4 254 317,93 Kč</b>

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

<b>Index trhu:</b> $I_T = 0,960$		
<b>Index polohy:</b> $I_P = 1,020$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	4 254 317,93 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	<u>0,979</u>
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>4 164 977,25 Kč</b>



**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>694 162,88 Kč</b>

**Rodinný dům č.p. 957 – zjištěná cena: 694 162,88 Kč**

**2) Pozemky****2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 2****§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků**

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Základní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1910	Zastavěná plocha a nádvoří	201	4 700,-	944 700,-
1911	Zahrada	121	4 700,-	568 700,-
	Součet:	322		1 513 400,-

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>252 233,33 Kč</b>

**Pozemky – zjištěná cena: 252 233,33 Kč**

**3) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### 1) RD Praha 8 - Ďáblice, okres Hlavní město Praha

Jedná se o zděný dům postavený tradičním způsobem jako kombinovaný stěnový dvoutrakt, původně byl dům přízemní v pozdějších letech byla provedena přístavba 1.patra. Dům je o dispozici 4+1 s velkými a prostornými místnostmi. Zastavěná plocha podlaží je 95m<sup>2</sup>. Dům je vytápěn kombinovaným plynovým kotlem. Dům procházel postupnou celkovou rekonstrukcí: nové rozvody elektřiny a vody, nové topení, výměna oken, zateplení, fasáda, střecha. Na podlahách parkety a dlažba. Střecha nízká sedlová, krytina taška a měděné prvky. Na pozemku vzrostlé stromy. Na zahradě malé posezení a studna. Celý dům je podsklepen. Velice klidné bydlení s dostatkem zeleně, nedaleko Ďáblický háj. Parkování možno před domem nebo za vraty na pozemku. Dobré spojení s centrem města 5 min na metro C (stanice Ládví). Přímo v Ďáblicích je školka, škola. OC Letňany, Globus Čakovice 5 min autem.

Nabídková CENA: 8 400 000,- Kč

### 2) RD Praha 8 - Ďáblice, okres Hlavní město Praha

Třípodlažní zděný dům postavený na vlastním pozemku se nachází v klidné části Ďáblic a je ve velice dobrém stavu. Jeho prostory umožňují bydlení 2 rodin, přízemí, první a druhé patro jsou koncipovány jako samostatný byt o dispozici 2+kk vždy s toaletou a koupelnou. Dům je podsklepen, prostorný suterén nabízí dostatek úložných a skladovacích prostor, je tam umístěna kvalitní finská sauna, pracovna a posilovna. Další úložné prostory se skrývají ve střešních prostorách. Součástí domu je garáž, na pozemku před domem další parkovací místo, pozemek za domem skrývá prostornou terasu. Pozemek má ideální severojižní orientaci, část pozemku u vstupu a garáže orientována na jih, zadní část domu pak na sever.

Nabídková CENA: 8 490 000,- Kč

### 3) RD Praha 9 - Prosek, okres Hlavní město Praha

Rodinný dům o dispozici 7+1 a užitné ploše 230 m<sup>2</sup> ve skvěle dostupné lokalitě Praha 9 - Prosek, ulice Nad Krocínkou. V přízemí domu se nachází obývací pokoj, samostatná kuchyň s výhledem do zahrady, koupelna s WC, předsíní a vstupní hala. Z předsíně je vstup do sklepa a do zahrady. V prvním patře se nachází dvě ložnice, menší pokoj (vhodný jako pracovna) a koupelna s toaletou. Ve druhém patře (podkroví) se nachází rovněž dvě ložnice, dále menší pokoj (vhodný jako pracovna či šatna) a koupelna s WC. Dům je podsklepený a přísluší k němu garáž. Ve sklepních prostorech se nachází technická místnost, kde je umístěný plynový kotel a bojler na ohřev teplé vody a vytápění domu. Na zahradě je terasa k posezení, další je vyvýšena, nad garáží, která patří k domu. Cihlový dům prošel v roce 2004 rozsáhlou rekonstrukcí: vodovodní rozvody, elektřina v mědi, plastová okna, krovy, renovace parket, klimatizace v pokojích na jižní straně. Dům má skvělou dostupnost do centra a je vhodný jak pro bydlení tak kombinaci bydlení se sídlem firmy, nebo jako

vícegenerační. Lokalita s kompletní občanskou vybaveností: nákupní centrum Billa, Lidl, poliklinika, dětská hřiště, školky, školy apod.

Nabídková CENA: 8 890 000,- Kč

### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- objekt po provedených rekonstrukcích
- kompletní občanská vybavenost města

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obtížně obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Praha 8 - Ďáblice, okres Hlavní město Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	8 400 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	8 000 000,- Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Praha 8 - Ďáblice, okres Hlavní město Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	8 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	8 085 714,29 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Praha 9 - Prosek, okres Hlavní město Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	8 890 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	8 912 280,70 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{objektivizační}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	8 000 000,- Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	8 332 665,- Kč
Maximální jednotková cena:	8 912 280,70 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	8 330 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 8 330 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	× 1 / 6
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>1 388 333,33 Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
<b>Cena po úpravě:</b>		=	<b>1 110 666,66 Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **1 110 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	694 160,- Kč
Cena pozemků	252 230,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>946 390,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>1 110 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b>	
K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	
	<b>0,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**1 110 000,– Kč**

**Cena slovy: jedenmilionjednostodesettisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 18.1.2016

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 12986-100/2016 samostatné evidenci znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)



## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy

