

## 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: 12957-71/2016

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 778** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mimoň V, č.p. 14, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 778), a dále pozemku **p.č. 779** - zahrada, vše v k.ú. Mimoň, obec Mimoň, okres Česká Lípa.

**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 13643/14-21**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 24.11.2015 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 8 stran příloh.

V Praze, dne 13.1.2016

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 17.7.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 13643/14-21**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 778** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mimoň V, č.p. 14, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 778), a dále pozemku **p.č. 779** - zahrada, vše v k.ú. Mimoň, obec Mimoň, okres Česká Lípa.

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 přikládána 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 24.11.2015, 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 24.11.2015 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. 2197, pro k.ú. Mimoň, obec Mimoň, okres Česká Lípa, vyhotovený objednavatelem dne 17.7.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Mimoň, obec Mimoň, okres Česká Lípa, vyhotovená znaleckým ústavem dne 24.11.2015, 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.

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:

**Kraj:** Liberecký  
**Okres:** Česká Lípa  
**Obec:** Mimoň  
**Katastrální území:** Mimoň (695254)

**List vlastnictví číslo:** 2197

**Vlastník:**

*Společné jmění manželů*  
Kadavý Jiří  
Růžová 14, Mimoň V, 47124 Mimoň  
Kratzerová Ivana  
Vrchlického 166, Mimoň V, 47124 Mimoň

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Mimoň, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Růžová 14, 471 24 Mimoň - Mimoň V. 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. 780/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Mimoň, Mírová 120, Mimoň III, 47124 Mimoň.

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 částečně vyměněna okna. 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 podprůměrnou.

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

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

**a) vedlejší stavby:**

Za rodinným domem, vlevo (pohled z ulice Růžová), je situována garáž pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Na zadní levou část objektu (pohled z ulice Růžová) navazuje vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

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

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech na ocelových sloupcích
- kovová vrata s drátěným pletivem
- kovová vrátka s drátěným pletivem
- zpevněná betonová plocha
- betonové schody do RD
- 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. 14
- 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:

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)	II. Bez vlivu	0,00
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

#### 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. Rezi denční 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. 14 – § 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:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,100**Podlaží:**

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	$8,52 \times 14,43 + 4,64 \times 1,31 + 5,46 \times 1,49 + 4,13 \times 1,29 + 4,97 \times 2,09 + 5,33 \times 2,09$	=	164,01 m <sup>2</sup>
II.NP	$8,52 \times 14,43 + 4,64 \times 1,31 + 5,46 \times 1,49 + 4,13 \times 1,29 + 4,97 \times 2,09 + 5,33 \times 2,09$	=	164,01 m <sup>2</sup>
Podkroví	$8,52 \times 14,43 + 4,64 \times 1,31 + 5,46 \times 1,49 + 4,13 \times 1,29 + 4,97 \times 2,09$	=	152,87 m <sup>2</sup>
I.PP	$8,52 \times 14,43 + 4,64 \times 1,31 + 5,46 \times 1,49 + 4,13 \times 1,29 + 4,97 \times 2,09 + 5,33 \times 2,09$	=	164,01 m <sup>2</sup>
Součet:		=	644,90 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor OP:**

Spodní stavba	$(8,52 \times 14,43 + 4,64 \times 1,31 + 5,46 \times 1,49 + 4,13 \times 1,29 + 4,97 \times 2,09 + 5,33 \times 2,09) \times 2,30$	=	377,23 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$8,52 \times 14,43 \times 7,92 + 4,64 \times 1,31 \times 7,92 + 5,46 \times 1,49 \times 9,48 + 4,13 \times 1,29 \times 7,78 + 4,97 \times 2,09 \times 7,78 + 5,33 \times 2,09 \times 6,69$	=	1 295,77 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(8,52 \times 14,43 + 4,64 \times 1,31) \times 4,09 \times 0,50 + 5,46 \times 1,49 \times 2,88 \times 0,50 + (4,13 \times 1,29 + 4,97 \times 2,09) \times 4,15 \times 0,50$	=	308,17 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 981,17 m <sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené 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 – plechová	3,00 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
7. Vnitřní omítky	6,40 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – stříkané hladké	3,30 %	Standardní	
9. Vnější obklady – keramické	0,40 %	Standardní	30 %
			Nevyskytuje se 70 %
10. Vnitřní obklady	2,40 %	Standardní	
11. Schody	3,90 %	Standardní	
12. Dveře	3,40 %	Standardní	
13. Okna – plastová zdvojená, dřevěná kastlová	5,30 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností	2,30 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností	1,40 %	Standardní	
16. Vytápění	4,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230V/400V	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<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \% \times 70 \%$	<u>- 0,0028</u>
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9972</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:		1 900,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient využití podkroví K <sub>vp</sub> :	×	1,1000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9972
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1000
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>4 376,71 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b>	$1\,981,17\text{ m}^3 \times 4\,376,71\text{ Kč/m}^3$	<b>= 8 671 006,55 Kč</b>

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

<b>Opotřebení:</b>	50,000 %
Odpočet opotřebení:	$8\,671\,006,55\text{ Kč} \times 50,000 \%$
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<u>- 4 335 503,28 Kč</u>
	<b>= 4 335 503,27 Kč</b>

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

<b>Index trhu:</b>	$I_T = 1,000$
<b>Index polohy:</b>	$I_P = 1,020$
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS <sub>N</sub>	= 4 335 503,27 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>	×
	<u>1,020</u>
<b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>	<b>= 4 422 213,34 Kč</b>
<b>Rodinný dům č.p. 14 – zjištěná cena:</b>	<b>4 422 213,34 Kč</b>



**2) Pozemky****2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Mimoň  
 Název okresu: Česká Lípa

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 810,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 627,58 \text{ Kč/m}^2$

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 1,020$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,020$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 640,1316 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
778	Zastavěná plocha a nádvoří	384	245 810,53
779	Zahrada	138	88 338,16
	Součet:	522	334 148,69

**Pozemky – zjištěná cena:****334 148,69 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 inzerce 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 Zákupy, okres Česká Lípa**

Dům má novou střechu a okapy. V domě 4 bytové jednotky: 2x 3+1 a 2x 2+1, každá bytová jednotka má vlastní elektroměr a vodoměr, 2 byty po částečné rekonstrukci, 2 byty v původním stavu. Všechny byty mají vlastní lokální topení (krbová kamna či kotel na tuhá paliva), společná půda a sklep. Zahradka celkově oplocená, na zahradě kolny a možnost uskladnění dřeva. Kanalizace - septik. Pozemek je celkově oplocen.

Nabídková CENA: 2 100 000,- Kč

**1) RD Mimoň - Mimoň IV, okres Česká Lípa**

Rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami 4+1 v Mimoni, vhodný jako dvougenerační bydlení. Jedná se o vilu z první republiky, postavenou ve svahu a díky své orientaci se slunečním svitem po celý den. Severní strana domu je chráněna sousedící nemovitostí. V přízemí je byt s velkou předsíní, kuchyní, obývacím pokojem, třemi dalšími pokoji, koupelnou, WC, spíží, zimní zahradou a terasou. V patře je identický byt. Dům je podsklepený a k dispozici je také velký půdní prostor. Nemovitost je v dobrém stavu, bez nutnosti větších oprav a prakticky ihned k nastěhování. Konstrukce jsou klasické, cihelné zspano, dřevěná okna i dveře, střešní krytina z pálených tašek v bezvadném stavu. K domu náleží sice menší, ale slunná zahrada se skleníkem a také samostatně stojící garáž. Dispozice obou pater je zřejmá z přiloženého půdorysu. Ve městě je k dispozici veškerá občanská vybavenost, autobusové i vlakové spojení.

Nabídková CENA: 2 200 000,- Kč

**3) RD Doksy - Staré Splavy, okres Česká Lípa**

Jednopatrový, dvougenerační, cihlový dům v lukrativní části Staré Splavy, 70m od Máchova jezera. Co jiného si přát než bydlení v rekreační oblasti u Máchova jezera, kde už jen toto umístění zajišťuje klid a relax. Dům je rozdělen na dvě části se společným vchodem, kde byty 3+1 a 4+1 jsou odděleny chodbou. Dům má dvě sociální zařízení a dvě kuchyně. Vytápění je možno řešit plynovým kotlem.

Nabídková CENA: 2 300 000,- 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 diference 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 refletoval 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 obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- kompletní občanská vybavenost města
- lokalita vhodná k bydlení

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je situován v blízkosti železniční trati
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- 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 (jako celek) je obchodovatelný.**

#### Seznam porovnávaných objektů:

<b>RD Zákupy, okres Česká Lípa</b>	
Výchozí cena (VC):	2 100 000,- 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> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 904 761,90 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Mimoň - Mimoň IV, okres Česká Lípa</b>	
Výchozí cena (VC):	2 200 000,- 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):	2 095 238,10 Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Doksy - Staré Splavy, okres Česká Lípa</b>	
Výchozí cena (VC):	2 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
$K_{\text{polohy}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,05
$K_{\text{konstrukce}}$ :	1,00
$K_{\text{pozemku}}$ :	1,05
$K_{\text{technického stavu}}$ :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 086 167,80 Kč
Váha (V):	1,0

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:	1 904 761,90 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	2 028 722,60 Kč
Maximální jednotková cena:	2 095 238,10 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	2 030 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	2 030 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 2 030 000,- 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 srovnatelné s nabídkou. 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 **průměrně 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	4 422 210,- Kč
Cena pozemků	334 150,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>4 756 360,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>2 030 000,- 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**

**2 030 000,– Kč**

**Cena slovy: dvamilionytřicettisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 13.1.2016

**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. 12957-71/2016 samostatné evidence 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

