

## 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: 15892-760/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 166/14 v budově č.p. 160, č.p. 161, č.p. 162, č.p. 163, č.p. 164, č.p. 165, č.p. 166, č.p. 167, č.p. 168, příslušející k části obce České Budějovice 7, na pozemku p.č. 377/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 377/1, p.č. 377/8 a p.č. 378/1, vše v rozsahu 590/51131, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4637 a listu vlastnictví č. 4277, vše v k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice, okres České Budějovice.

**Objednatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462  
DIČ: CZ6405152039

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 149 EX 146/11-627

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18.4.2017 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 2 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 18 stran příloh.

V Praze, dne 3.5.2017

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 28.3.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 146/11-627**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 166/14 v budově č.p. 160, č.p. 161, č.p. 162, č.p. 163, č.p. 164, č.p. 165, č.p. 166, č.p. 167, č.p. 168, příslušející k části obce České Budějovice 7, na pozemku p.č. 377/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 377/1, p.č. 377/8 a p.č. 378/1, vše v rozsahu 590/51131, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4637 a listu vlastnictví č. 4277, vše v k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice, okres České Budějovice.

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci 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 zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 18.4.2017 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., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18.4.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se 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 posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 4637, pro k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice, okres České Budějovice, vyhotovený objednavatelem dne 28.3.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice, okres České Budějovice, vyhotovený znaleckým ústavem dne 18.4.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 27.9.2002 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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:** Jihočeský  
**Obec:** České Budějovice  
**Katastrální území:** České Budějovice 7 (622486)

**List vlastnictví číslo:** 4637

**Vlastníci:**

1. Beránková Dana Podíl: 1/3  
K. Světlé 515/11, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice
2. Šejnost František Mgr. Podíl: 1/3  
náměstí Míru 600/20, Vinohrady, 12000 Praha 2
3. Vaňková Helena Podíl: 1/3  
Větrná 913/10, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice

#### 5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 166/14 v budově č.p. 160, č.p. 161, č.p. 162, č.p. 163, č.p. 164, č.p. 165, č.p. 166, č.p. 167, č.p. 168, příslušející k části obce České Budějovice 7, na pozemku p.č. 377/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a k pozemkům p.č. 377/1, p.č. 377/8 a p.č. 378/1, vše v rozsahu 590/51131, vše zapsané na listu vlastnictví č. 4637 a listu vlastnictví č. 4277, vše v k.ú. České Budějovice 7, obec České Budějovice, okres České Budějovice, která se nachází ve IV. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Matice školské. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 267, který je ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice. Parkování je možné na vlastním pozemku a na veřejné komunikaci před objektem. Dle dostupných informací byl objekt v roce 2002 poškozen záplavami, dle sdělení účastníků místního šetření byla hladina ve výšce cca 0,70 m v I. podzemním podlaží. V roce 2010 byla provedena výměna střešní krytiny včetně žlabů a svodů.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je uvažováno jako

ústřední. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Pozemek p.č. 377/8 a pozemek p.č. 378/1 tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek. Na pozemku p.č. 377/8 jsou situovány venkovní úpravy - betonová plocha, která slouží jako parkovací stání pro osobní automobily, dále zděný přístřešek pro nádoby na komunální odpad s plochou střechou krytou pozinkovaným plechem. Na pozemku p.č. 378/1 se nachází venkovní úpravy - dlážděné betonové chodníky, dále oplocení - betonová podezdívka, drátěné pletivo na ocelových sloupcích a ocelové rámy, ocelová vrátka. Na pozemcích se dále nachází stromy, keře a porosty plevelného a náletového charakteru.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady (kromě níže uvedeného věcného břemene).**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah posudku**

### **I. Pozemky a věcná práva**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky
- 2) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno
  - b) Věcné břemeno

### **II. Byt**

- 1) Byt
  - a) Jednotka č. 166/14
- 2) 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 1/3 (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	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	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
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,940$$

#### 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. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
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	0,01
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$$

## Ocenění

### I. Pozemky a věcná práva

#### 1) Pozemky

##### 1.a) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### 1.a.1) Pozemky – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: České Budějovice 3

**Základní cena pozemku: ZC = 2 166,- Kč/m<sup>2</sup>**

Index trhu:  $I_T = 0,940$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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

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

Index polohy:  $I_p = 1,080$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_o \times I_p = 1,015$**

#### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 2 198,4900 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
377/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 913	4 205 711,37
377/8	zastavěná plocha a nádvoří	840	1 846 731,60



Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
378/1	ostatní plocha	2 488	5 469 843,12
	Součet:	5 241	11 522 286,09
<b>Pozemky – zjištěná cena:</b>			<b>11 522 286,09 Kč</b>

## 2) Věcná práva

### 2.a) Cenový předpis

#### 2.a.1) Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze tak, jak je vyznačeno v GP č. 2428-8/2001 za účelem provozování a oprav trafostanice (vztahuje se pouze k pozemkům 337/1 a 377/8), které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 5.10.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 6.2.2002. Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona č. 151/1997 Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	<b>-10 000,-</b>	<b>Kč</b>

#### 2.a.2) Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy tak, jak je vyznačeno v GP č. 2428-8/2001 za účelem provozování a oprav trafostanice (vztahuje se pouze k pozemku 378/1), které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 5.10.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 6.2.2002. Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona č. 151/1997 Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	<b>-10 000,-</b>	<b>Kč</b>

**II. Byt****1) Byt****1.a) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.a.1) Jednotka č. 166/14 – § 38****Podlahové plochy jednotky (PP):**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
pokoj	14,44	1,00	14,44
pokoj	17,42	1,00	17,42
kuchyň	10,73	1,00	10,73
předsíň	6,54	1,00	6,54
koupelna	4,31	1,00	4,31
sklep	4,65	0,10	0,47
spíž	0,91	1,00	0,91
	59,00		<b>54,82</b>

**Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Jihočeský
<b>Obec:</b>	České Budějovice
<b>Počet obyvatel:</b>	93 513
<b>Základní cena (ZC):</b>	22 911,- Kč/m <sup>2</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2**

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu  $I_v$  (index konstrukce a vybavení) je uvažováno se stářím objektu 50 let.

Popis znaku	Hodnocení znaku	$V_i$
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obytl. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1967  
 Stáří stavby (y): 50  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,750

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$ ): 0,818

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 18 741,20 Kč/m<sup>2</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 0,940

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,080

**Cena bytu určená porovnávacím způsobem:**

**CB<sub>p</sub> = PP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 54,82 × 18 741,20 × 0,940 × 1,080 = 1 043 008,95 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemků a věcných práv = 11 502 286,09 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 590 / 51 131

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 132 724,74 Kč

+ 132 724,74 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 1 175 733,69 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 3

**Cena po úpravě: = 391 911,23 Kč**

**Jednotka č. 166/14 – zjištěná cena: 391 911,23 Kč**

## 2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitých věcí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitosti“ 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 nemovitou věc, 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 segment trhu, což by mělo zajistit, aby nemovité věci 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 nemovitých věcí 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 do 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil. Kč atd.).

### 1) Byt 2+1, ul. Jánošíkova, České Budějovice - České Budějovice 7

byt 2+1 s balkónem v osobním vlastnictví o výměře 54 m<sup>2</sup> (+ sklep 10 m<sup>2</sup>), který se nachází ve třetím nadzemním podlaží zděného domu. Dům je po revitalizaci. V bytě na podlaze jsou parkety a keramická dlažba, zděné jádro.

Nabídková CENA: 1 850 000,- Kč

### 2) Byt 2+1, ul. Lipenská, České Budějovice - České Budějovice 3

Byt 2+1 v osobním vlastnictví o výměře 63 m<sup>2</sup> (+ balkón 3 m<sup>2</sup>, + sklep 1 m<sup>2</sup>), který se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu bez výtahu.

V bytě jsou je zděné jádro, jsou nově položeny podlahy, okna jsou původní dřevěná.

Nabídková CENA: 1 970 000,- Kč

### 3) Byt 2+1, ul. Komenského, České Budějovice - České Budějovice 7

Byt 2+1 v osobním vlastnictví o výměře 68 m<sup>2</sup>, který se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží zděného domu bez výtahu. Byt je po rekonstrukci (omítka, plastová okna, podlahy PVC, dlažba, vyzděné jádro). Vytápění je zajištěno plynové, ohřev vody bojlerem.

Nabídková CENA: 2 100 000,- Kč

### Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> užité podlahové plochy.

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

### Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- kompletní občanská vybavenost města
- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou, vlakovou dopravou a MHD

### Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

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

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **bytová jednotka**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>Byt 2+1, ul. Jánošíkova, České Budějovice</b>	
Výchozí cena (VC):	1 850 000,- Kč
Množství (M):	64,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,05
K <sub>stav bytu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	26 218,82 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Byt 2+1, ul. Lipenská, České Budějovice</b>	
Výchozí cena (VC):	1 970 000,- Kč
Množství (M):	67,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	0,95
K <sub>stav budovy</sub> :	1,05
K <sub>stav bytu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	28 073,03 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Byt 2+1, ul. Komenského, České Budějovice</b>	
Výchozí cena (VC):	2 100 000,- Kč
Množství (M):	68,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,05
K <sub>stav bytu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení bytu</sub> :	0,95
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	29 485,48 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stav budovy} \times K_{stav bytu} \times K_{vybavení bytu} \times K_{umístění v domě} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	26 218,82 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	27 925,78 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	29 485,48 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	27 930,- Kč
Jednotkové množství:	× 59,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 1 647 870,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	× 1 / 3
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>549 290,- Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. 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 u výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

vliv spoluvlastnictví	× 0,800
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>439 432,- Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhlo,  
bez zohlednění váznoucích věcných břemen):**

**440 000,- 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 nemovité věci, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi 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 minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu minimální 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 oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.**

### REKAPITULACE

Cena bytů podle cenového předpisu	391 910,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	440 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucích (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucích (věcné břemeno) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 1/3 k jednotce č. 166/14.* (2x 40,- Kč)	80,- Kč

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



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

**440 000,- Kč** (Obvyklá hodnota **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: čtyřistačtyřicettisíc Kč**

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

**439 920,- Kč** (Obvyklá hodnota **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: čtyřistatřicetdevěttisícdevětsetdvacet Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Jan Horalík, Ph.D.  
Ing. Radek Mikuláš  
Alena Tomanová

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 3.5.2017

**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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15892-760/2017 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

Náhled katastrální mapy

