

## 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: 15707-575/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 44, bydlení**, příslušející k části obce **Drážov**, na pozemku p.č. St. 53/3 (LV č. 10002) a pozemku p.č. St. 53/6 (LV č. 1), v k.ú. Drážov, obec Drážov, okres Strakonice.

**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 1509/16-24**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17.3.2017 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 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 16 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 29.3.2017

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.3.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 1509/16-24**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu č.p. 44, bydlení**, příslušející k části obce **Drážov**, na pozemku p.č. St. 53/3 (LV č. 10002) a pozemku p.č. St. 53/6 (LV č. 1), v k.ú. Drážov, obec Drážov, okres Strakonice.

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 přikládáná 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 17.3.2017, 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.. 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** - (ocenění 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 17.3.2017 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. 402, pro k.ú. Drážov, obec Drážov, okres Strakonice, vyhotovený objednavatelem dne 6.3.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Drážov, obec Drážov, okres Strakonice, vyhotovená znaleckým ústavem dne 17.3.2017, 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 zpracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Jihočeský  
**Okres:** Strakonice  
**Obec:** Drážov  
**Katastrální území:** Drážov (632279)

**List vlastnictví číslo:** 402

**Vlastníci:**

1. Pospíšil Tomáš Podíl: 1/2  
náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno
2. Pospíšilová Alena Podíl: 1/2  
Náměstí Starosty Pavla 44, 27201 Kladno

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o nepodsklepený, dřevěný montovaný objekt typu OKÁL se třemi nadzemními podlažními bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Drážov, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. **Pozemky pod stavbou jsou ve vlastnictví jiných subjektů, a proto nejsou předmětem ocenění.** Parkování je možné ve vlastní garáži. Předmět ocenění se nachází na adrese Drážov 44, 387 19 Drážov a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 906 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice a přes pozemek p.č. 44/8 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Drážov, č.p. 41, 387 19 Drážov.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s pravděpodobně kompletním sociálním zařízením. Přesná 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 cca 35 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. 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 průměrnou.

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

**Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.**

**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. 44
- 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 1/2 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

#### 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	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
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	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

#### 1.2) Rodinný dům č.p. 44 – § 12

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** J<sub>2</sub>. domy vícebytové (typové, dvoubytové)

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1121 Budovy dvoubytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.1 domy vícebytové typové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,166

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	2,68 m	7,59×10,46	=	79,39 m <sup>2</sup>
II.NP	2,68 m	7,59×10,46	=	79,39 m <sup>2</sup>
III.NP	2,68 m	7,59×10,46	=	79,39 m <sup>2</sup>
Součet:	8,04 m			238,17 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží PVP: = 2,68 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 79,39 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	7,59×10,46×8,04	=	638,31 m <sup>3</sup>
Zastřešení	7,59×10,46×2,55×0,50	=	101,22 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	739,53 m <sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – dřevěný montovaný typu OKÁL	18,20 %	Podstandardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech – eternitové šablony	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní zateplovací systém a vápenné hladké omítky	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod – je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Standardní

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 18,20 %	- 0,0983
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8887</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:		1 950,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,0031
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0836
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8887
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1660
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>3 064,91 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 739,53 m <sup>3</sup> × 3 064,91 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 266 592,89 Kč</b>

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

<b>Opotřebení:</b> 40,000 %		
Odpočet opotřebení: 2 266 592,89 Kč × 40,000 %	-	906 637,16 Kč



<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>1 359 955,73 Kč</b>
---	---	------------------------

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 0,900$ Index polohy:  $I_P = 1,040$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 1 359 955,73 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,936**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp$**  = **1 272 918,56 Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 2

**Cena po úpravě:** = **636 459,28 Kč****Rodinný dům č.p. 44 – zjištěná cena:** **636 459,28 Kč****2) 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 Sousedovice, okres Strakonice**

RD – okál (postavený v roce 1983 – 4) se dvěma byty 3+1 v původním stavu na okraji obce. Voda a kanalizace obecní, elektřina 220/380. V přízemí kotelna s uhelnou – kotel na pevná paliva společný pro oba byty, místnost s bojlerem (pro každý byt vlastní), sklepy, garáž. Možnost napojení na plyn.

Nabídková CENA: 880 000,- Kč

### **2) RD Volenice, okres Strakonice**

RD na okraji obce Volenice. Dům je dispozičně řešen jako 3+kk, koupelna a samostatné WC. Dominantou obývací místnosti jsou nově vybudovaná kachlová kamna s ohřívačnou. Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům na okraji obce Volenice. Dům je dispozičně řešen jako 3+kk, koupelna, samostatné WC a komora. Dále navazuje stodola a dřevník. Dominantou obývací místnosti jsou nově vybudovaná kachlová kamna s ohřívačnou. V rohu místnosti je vyvedená voda a odpady pro vybudování kuchyňské linky. Podlahové krytiny jsou PVC a dlažba. V koupelně je vana i sprchový kout. WC je samostatné. Na obytnou část navazuje stodola, do které lze vstoupit přímo z domu nebo ze dvorku. Ze stodoly je přístup na prostornou půdu, která je vhodná na vestavbu podkrovní. Vytápění je na TP, elektrické přímotopy a kamna WAW. Ohřev vody je boilerem, který je umístěn v koupelně.

Nabídková CENA: 800 000,- Kč

### **3) RD Vacovice, okres Strakonice**

RD 3+1 v obci Vacovice na Šumavě s malou zahrádkou Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný domek v obci Vacovice. Dům a garáž má zastavěnou plochu 139 m<sup>2</sup>. V obytné budově jsou 3 pokoje, kuchyně, koupelna spojená s WC, sklad a dřevník, odkud vedou schody na půdu. Je částečně podsklepená. Nemovitost stojí uprostřed pozemku o velikosti 165 m<sup>2</sup>. Garáž s dílnou se nachází v další budově. Celý objekt je v dobrém technickém stavu a v roce 2003 prošel rekonstrukcí. Vodovod je obecní i vlastní studna. Plyn je řešen propanbutanovou bombou. Vytápění objektu je kotlem na tuhá paliva.

Nabídková CENA: 798 000,- 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 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
- lokalita vhodná k bydlení

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- objekt je situován na pozemcích jiných vlastníků
- 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:

RD Sousedovice, okres Strakonice	
Výchozí cena (VC):	880 000,- 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):	838 095,24 Kč

Váha (V):	1,0
<b>RD Volenice, okres Strakonice</b>	
Výchozí cena (VC):	800 000,- 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> :	1,05
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	763 814,30 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Vacovice, okres Strakonice</b>	
Výchozí cena (VC):	798 000,- 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> :	1,05
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	723 809,52 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	723 809,52 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	775 239,69 Kč
Maximální jednotková cena:	838 095,24 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	780 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	780 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (jako celek, stavba s pozemky):** **780 000,- 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 postiženy 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 minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti 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.**

Obvyklá hodnota objektu č.p. 44 s příslušenstvím jako celku (stavba s pozemky)	780 000,- Kč
--	--------------

<b>Pozemky p.č. St. 53/3 a p.č. 44/5 (LV č. 10002)</b>	
Výměra pozemků zapsaných na LV č. 10002	241 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	250,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků jako celku (zaokrouhлено)	60 000,- Kč

<b>Pozemek p.č. St. 53/6 (LV č. 1)</b>	
Výměra pozemků zapsaných na LV č. 1	32 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	250,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku jako celku (zaokrouhлено)	10 000,- Kč

<b>Objekt č.p. 44 s pozemky a příslušenstvím (LV č. 402)</b>	
Obvyklá hodnota objektu č.p. 44 po odečtení hodnoty pozemků – LV č. 10002 a LV č. 1 (780 000,- Kč - 60 000,- Kč - 10 000,- Kč = 710 000,- Kč)	685 000,- Kč
<b>Id. spol. podíl ve výši 1/2 k objektu č.p. 44 (LV č. 402)</b>	
„Obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. 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 pouze jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku. (710 000,- Kč / 2* <b>0,80</b> = 285 000,- Kč (zaokrouhleno)	
<b>Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění</b>	<b>285 000,- Kč</b>

## REKAPITULACE

<b>Cena objektů podle cenového předpisu</b>	<b>636 459,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem (jako celek, stavba s pozemky)</b>	<b>780 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (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**

**285 000,- Kč**

**Cena slovy: dvěštosmdesátpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 29.3.2017

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15707-575/2017 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  
Kopie katastrální mapy



