

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

se sídlem Václavské náměstí 808/66, 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: 21167-556/2020

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 70 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kmetiněves, č.p. 40, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 70) , vše v k.ú. Kmetiněves, obec Kmetiněves, okres Kladno.

**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 2580/14-36**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25.2.2020 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 26 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 14.5.2020

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 12.2.2020 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 2580/14-36**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 70** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kmetiněves, č.p. 40, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 70) , vše v k.ú. Kmetiněves, obec Kmetiněves, okres Kladno.

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.

Znalecký posudek je zpracován v době pandemie, kdy je proces oceňování zatížen jejími vlivy. V průběhu pandemie je ocenění nemovitých věcí provedeno ve stavu k poslednímu předkrizovému datu, t.j. ke dni 11.3.2020 (dne 12.3.2020 vyhlášen nouzový stav v ČR) a to ve stavu jaký byl zjištěn ke dni místního šetření. V případě, že v průběhu pandemie, či po jejím ukončení dojde na trhu k podstatným změnám, je nutné na tyto reagovat aktualizací analýz tohoto znaleckého posudku a to v souladu se zákonem o oceňování majetku a znaleckých standardů.

**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 prodejkách 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 25.2.2020, 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., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 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 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 25.2.2020 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 z rodinného domu č.p. 32.

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 posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 389, pro k.ú. Kmetiněves, obec Kmetiněves, okres Kladno, vyhotovený objednavatelem dne 12.2.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kmetiněves, obec Kmetiněves, okres Kladno, vyhotovená znaleckým ústavem dne 25.2.2020, 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:** Středočeský  
**Okres:** Kladno  
**Obec:** Kmetiněves  
**Katastrální území:** Kmetiněves (666793)

**List vlastnictví číslo:** 389

**Vlastníci:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Pokorná Dagmar<br>č. p. 39, 27322 Kmetiněves | Podíl: 1/2 |
| 2. Pokorná Dagmar<br>č. p. 39, 27322 Kmetiněves | Podíl: 1/4 |
| 3. Pokorný Tomáš<br>Hálkova 396, 27371 Zlonice  | Podíl: 1/4 |

## 5. Celkový popis nemovitých věcí

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 70** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kmetiněves, č.p. 40, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 70) , vše v k.ú. Kmetiněves, obec Kmetiněves, okres Kladno.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znaleckého ústavu zjištěno, že výše uvedený je ke dni ocenění užíván jako několik hospodářských objektů. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu

### I) Objekt č.p. 40 - hlavní budova

Jedná se o nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva, se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekty jsou situovány do nepravidelného tvaru, nachází se v okrajové části obce Kmetiněves. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 540/2 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 556/4 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Kmetiněves, č. p. 17, 273 22 Kmetiněves.

Dle informací ČSÚ v obci Kmetiněves je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení.

Původní stáří objektu je dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zanedbaný.

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

### II) Objekt č.p. 40 - bývalé chlévy

Jedná se o nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekty jsou situovány do nepravidelného tvaru, nachází se v okrajové části obce Kmetiněves. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 540/2 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 556/4 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Kmetiněves, č. p. 17, 273 22 Kmetiněves.

Dle informací ČSÚ v obci Kmetiněves je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení.

Původní stáří objektu je dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zanedbaný.

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

### III) Skladovací hala

Jedná se o objekt ocelové konstrukce s opláštěním pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v okrajové části obce Kmetiněves. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 540/2 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 556/4 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Kmetiněves, č. p. 17, 273 22 Kmetiněves.

Dle informací ČSÚ v obci Kmetiněves je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení.

Původní stáří objektu je dle odborného odhadu zpracovatele cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou 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 bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

##### **a) vedlejší stavby:**

Na pozemku se nachází tři zděné vedlejší stavby pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

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

- kovová vrata
- kovová vrátka
- ocelové schody
- asfaltová plocha
- betonová plocha
- schody betonové
- zděná zeď na betonové podezdívce
- zeď z tvárnic na betonové podezdívce
- přípojky IS

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

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

## **6. Obsah posudku**

- 1) Objekty
  - a) Objekt č.p. 40 - hlavní budova
  - b) Objekt č.p. 40 - bývalé chlévy
  - c) Skladovací hala
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

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

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 (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	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
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 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

#### 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	0,30
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	III. Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,01
5 Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,00

6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,306$			

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

#### 1.2) Objekt č.p. 40 - hlavní budova – § 12

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** O<sub>2</sub>. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 127131 Budovy pro živočišnou produkci

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.15.2..1 budovy pro živočišnou produkci

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,243

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	2,73 m	6,83×33,37	=	227,92 m <sup>2</sup>
II.NP	3,00 m	6,83×33,37	=	227,92 m <sup>2</sup>
Součet:	5,73 m			455,84 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží PVP:	=	2,87 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	227,92 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	6,83×33,37×5,73	=	1 305,96 m <sup>3</sup>
Zastřešení	6,83×33,37×3,03×0,50	=	345,29 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 651,25 m <sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – smíšené	10,80 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – smíšené	25,60 %	Podstandardní	
3. Stropy – ocelová konstrukce, panely bez podhledu	11,70 %	Standardní	
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	6,90 %	Standardní	
5. Krytiny střech – taška pálená	2,80 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké (špatný stav)	4,40 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	3,10 %	Standardní	80 %



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
			Nevyskytuje se 20 %
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	2,30 %	Standardní	
11. Dveře – dřevěné	2,40 %	Standardní	
12. Vrata	1,80 %	Nevyskytuje se	
13. Okna – dřevěná jednoduchá	4,30 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – betonové	3,20 %	Standardní	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace – 230/400 V	7,00 %	Standardní	
17. Bleskosvod – je proveden	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod	2,40 %	Nevyskytuje se	
19. Vnitřní kanalizace – standardní	2,30 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,40 %	Nevyskytuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení	2,30 %	Nevyskytuje se	
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	5,30 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 10,80 %	- 0,0583
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 25,60 %	- 0,1382
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 1,852 × 3,10 % × 20 %	- 0,0062
12. Vrata	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 2,40 %	- 0,0240
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	- 0,0230
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,30 %	- 0,0530
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,6753</b>

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** **0,8000**

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		2 695,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9490
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0317
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,2430
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>3 556,75 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 1 651,25 m <sup>3</sup> × 3 556,75 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 873 083,44 Kč</b>

**Určení opotřebení analytickou metodou:****Konstrukce:**

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní opotřebení: 65,000 % $65,000 \% \times 10,80 \% \times 0,46 / 0,6753$	+ 4,782 %
2. Svislé konstrukce – podstandardní opotřebení: 65,000 % $65,000 \% \times 25,60 \% \times 0,46 / 0,6753$	+ 11,335 %
3. Stropy – standardní opotřebení: 65,000 % $65,000 \% \times 11,70 \% / 0,6753$	+ 11,262 %
4. Krov, střecha – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 6,90 \% / 0,6753$	+ 7,152 %
5. Krytiny střech – standardní opotřebení: 45,000 % $45,000 \% \times 2,80 \% / 0,6753$	+ 1,866 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení: 65,000 % $65,000 \% \times 0,70 \% / 0,6753$	+ 0,674 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení: 75,000 % $75,000 \% \times 4,40 \% / 0,6753$	+ 4,887 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní 80 % opotřebení: 75,000 % $75,000 \% \times 3,10 \% \times 80 \% / 0,6753$	+ 2,754 %
10. Schody – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 2,30 \% / 0,6753$	+ 2,384 %
11. Dveře – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 2,40 \% / 0,6753$	+ 2,488 %
13. Okna – standardní opotřebení: 75,000 % $75,000 \% \times 4,30 \% / 0,6753$	+ 4,776 %
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení: 85,000 % $85,000 \% \times 3,20 \% / 0,6753$	+ 4,028 %
16. Elektroinstalace – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 7,00 \% / 0,6753$	+ 7,256 %
17. Bleskosvod – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 0,30 \% / 0,6753$	+ 0,311 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřebení: 80,000 % $80,000 \% \times 2,30 \% / 0,6753$	+ 2,725 %

Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	68,686 %	
Odpočet opotřebení: 5 873 083,44 Kč × 68,686 %	-		4 033 986,09 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>	=		<b>1 839 097,35 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

<b>Index trhu:</b> $I_T = 0,930$			
<b>Index polohy:</b> $I_P = 0,306$			
Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=		1 839 097,35 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×		0,285
<b>Cena stavby: CS = <math>CS_N \times pp</math></b>	=		<b>524 142,74 Kč</b>

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×		1 / 4
<b>Cena po úpravě:</b>	=		<b>131 035,69 Kč</b>

**Objekt č.p. 40 - hlavní budova – zjištěná cena: 131 035,69 Kč**

**1.2.a) Objekt č.p. 40 - bývalé chlévy – § 16****Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Vedlejší stavba:** typ I–B

**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podkroví:** nemá podkroví

**Krov:** neumožňující zřízení podkroví

**Koeficient vybavení stavby:** 0,800

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,192

**Podlaží:**

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	1,98 m	6,83×11,80	=	80,59 m <sup>2</sup>
II.NP	3,75 m	6,83×11,80	=	80,59 m <sup>2</sup>
Součet:	5,73 m			161,18 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor OP:**

Vrchní stavba	6,83×11,80×5,73	=	461,80 m <sup>3</sup>
Zastřešení	6,83×11,80×2,77×0,50	=	111,62 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor – celkem:</b>		=	<b>573,42 m<sup>3</sup></b>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	7,10 %	Podstandardní	
2. Obvodové stěny – smíšené	31,80 %	Podstandardní	
3. Stropy – klenbové	19,80 %	Standardní	50 % Nevyskytuje se 50 %
4. Krov – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby, svody)	1,70 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – vnitřní omítky - vápenné hladké	6,10 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky - vápenné hladké		Standardní	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné	3,00 %	Standardní	
10. Okna – dřevěná jednoduchá	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace – 240V	5,80 %	Podstandardní	
13. Schodiště			
20 000,- / (OP × ZC × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> ) =	1,59 %		

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
1. Základy	-0,54 × 7,10 %	- 0,0383
2. Obvodové stěny	-0,54 × 31,80 %	- 0,1717
3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 19,80 % × 50 %	- 0,0990
12. Elektroinstalace	-0,54 × 5,80 %	- 0,0313
13. Schodiště	0,54 × 1,852 × 1,59 %	+ 0,0159
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,6756</b>

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>: 0,8000**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena	1 250,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,1920
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 1 753,60 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 573,42 m <sup>3</sup> × 1 753,60 Kč/m <sup>3</sup>	<b>= 1 005 549,31 Kč</b>

**Určení opotřebení analytickou metodou:**

**Konstrukce:**

1. Základy – podstandardní	
opotřebení: 60,000 %	
60,000 % × 7,10 % × 0,46 / 0,6756	+ 2,901 %
2. Obvodové stěny – podstandardní	
opotřebení: 65,000 %	
65,000 % × 31,80 % × 0,46 / 0,6756	+ 14,074 %

3. Stropy – standardní 50 % opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 19,80 \% \times 50 \% / 0,6756$	+ 10,258 %	
4. Krov – standardní opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 7,30 \% / 0,6756$	+ 6,483 %	
5. Krytina – standardní opotřebení: 45,000 % $45,000 \% \times 8,10 \% / 0,6756$	+ 5,395 %	
6. Klempířské práce – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 1,70 \% / 0,6756$	+ 1,761 %	
7. Úprava povrchů – standardní 50 % opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 6,10 \% \times 50 \% / 0,6756$	+ 3,160 %	
7. Úprava povrchů – standardní 50 % opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 6,10 \% \times 50 \% / 0,6756$	+ 2,257 %	
9. Dveře – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 3,00 \% / 0,6756$	+ 3,108 %	
10. Okna – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 1,10 \% / 0,6756$	+ 1,140 %	
11. Podlahy – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 8,20 \% / 0,6756$	+ 8,496 %	
12. Elektroinstalace – podstandardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 5,80 \% \times 0,46 / 0,6756$	+ 2,764 %	
13. Schodiště – absolutní nadstandard opotřebení: 65,000 % $65,000 \% \times 1,59 \% / 0,6756$	+ 1,530 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 63,338 %	
Odpočet opotřebení: 1 005 549,31 Kč × 63,338 %	–	636 894,82 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>368 654,49 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 0,930$

**Index polohy:**  $I_P = 0,306$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 368 654,49 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,285

**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp$**  = **105 066,53 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>26 266,63 Kč</b>

**Objekt č.p. 40 - bývalé chlěvy – zjištěná cena: 26 266,63 Kč**

**1.3) Skladovací hala – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Hala:** K. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

**Svislá nosná konstrukce:** kovová

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.15.3..2 haly pro skladování a úpravu zemědělských produktů

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,243

**Podlaží:**

I.NP

Výška: 5,51 m  
Zastavěná plocha: 29,91×12,28 = 367,29 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží PVP: = 5,51 m  
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 367,29 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor OP:**

Vrchní stavba 29,91×12,28×5,51 = 2 023,79 m<sup>3</sup>  
Zastřešení 29,91×12,28×3,84×0,50 = 705,21 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor – celkem: = 2 729,00 m<sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové patky	12,30 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce – ocelová konstrukce s opláštěním	29,80 %	Standardní
3. Stropy	9,10 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	11,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová	2,80 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – běžný nátěr	6,00 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Nevyskytuje se
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,70 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,10 %	Nevyskytuje se
12. Vrata – plechová	2,40 %	Standardní
13. Okna	4,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah – betonové	4,90 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – 240V	4,80 %	Podstandardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 9,10 \%$	– 0,0910
8. Úprava vnějších povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	– 0,0320
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	– 0,0070
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	– 0,0210
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 4,40 \%$	– 0,0440
16. Elektroinstalace	$-0,54 \times 4,80 \%$	– 0,0259
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	– 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$	– 0,0520
		= <b>0,7231</b>

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

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>: 0,8000**

#### Ocenění:

Základní cena ZC:	1 468,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 0,9480	
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9380	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	× 0,8082	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,2430	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 1 514,49 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 2 729,00 m <sup>3</sup> × 1 514,49 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>4 133 043,21 Kč</b>

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

<b>Opotřebení:</b> 40,000 %		
Odpočet opotřebení: 4 133 043,21 Kč × 40,000 %	–	1 653 217,28 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>=</b>	<b>2 479 825,93 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 0,930$ **Index polohy:**  $I_P = 0,306$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 2 479 825,93 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,285**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$**  = **706 750,39 Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 4

**Cena po úpravě:** = **176 687,60 Kč****Skladovací hala – zjištěná cena:** **176 687,60 Kč****Ceny objektů včetně opotřebení:**

a) Objekt č.p. 40 - hlavní budova 131 035,69 Kč

b) Objekt č.p. 40 - bývalé chlévy 26 266,63 Kč

c) Skladovací hala 176 687,60 Kč

**Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:** **333 989,92 Kč****Cena po zaokrouhlení:** **333 990,- Kč**



## 2) Pozemky

### 2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

#### 2.1.a) Pozemky – § 4

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

Název obce: Kmetiněves

Název okresu: Kladno

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,838,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 321,-$  Kč/m<sup>2</sup>  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 0,930$

#### 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 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost 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:  $I_P = 0,306$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,285$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 91,4850 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 70	Zastavěná plocha a nádvoří	2 233	204 286,01

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>51 071,50 Kč</b>

**Pozemky – zjištěná cena: 51 071,50 Kč****3) Ocenění porovnávací metodou**

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

**Výběr porovnatelných vzorků:**

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

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymežit 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, přihraničí, 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) Objekt k.ú. Kmetiněves, okres Kladno**

Objekt obchodován kupní smlouvou (V-1585/2017-231), právní účinky vkladu ke dni 15.5.2017.  
Kupní CENA: 1 870 910,- Kč

### **2) Objekt Račiněves, okres Litoměřice**

Zemědělská usedlost v Račiněvsi z roku 1883 s obytným domem, stodolou, garáží, konírnou a přístavkou, určená k rekonstrukci podle vlastních představ, s pozemkem o celkové výměře 1.079 m<sup>2</sup>. Objekt je napojen na obecní rozvod vody a kanalizace, možnost využití i vlastní studny. Plyn je na hranici pozemku (skříňka na zdi domu), elektřina je 230/380 V. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler, zdrojem tepla byly v minulosti kamna na tuhá paliva (dnes pouze v kuchyni). Okna jsou původní dřevěná, střecha je v zachovalém stavu.  
Nabídková CENA: 3 750 000,- Kč

### **3) Objekt Vražkov, okres Litoměřice**

Zemědělská usedlost na pozemku o celkové rozloze 2.500 m<sup>2</sup>, nacházející se v obci Vražkov na Litoměřicku. Jedná se o hlavní stavbu - velká stodola cca 550m<sup>2</sup> (13 x 44m) k ní přilehlá patrová stavba o velikosti cca 600m<sup>2</sup> (37 x 8m) sloužící jako dílna a sklad, dále přístřešek o velikosti 130m<sup>2</sup> a velký zpevněný dvůr o velikosti cca 1.200m<sup>2</sup>.  
Nabídková CENA: 4 490 000,- Kč

### **4) Objekt Krabčice, okres Litoměřice**

Stodola je o výměře 295 m<sup>2</sup> a stojí na pozemku o celkové výměře 1.965 m<sup>2</sup>. Za stodolou je velký pozemek, na kterém je možno postavit rodinný dům. Stodola je umístěná v centrální části obce Krabčice - Rovné, která leží na úpatí památné hory Říp a v blízkosti Roudnice nad Labem a s dobrou dostupností na D8. V obci je ZŠ, MŠ, restaurace, obchod, pošta, knihovna.  
Nabídková CENA: 2 090 000,- 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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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:

Objekt k.ú. Kmetiněves, okres Kladno	
Výchozí cena (VC):	1 870 910,- Kč
Množství (M):	0,90
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	0,90
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>právního stavu</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	2 099 786,76 Kč
Váha (V):	1,0

<b>Objekt Račiněves, okres Litoměřice</b>	
Výchozí cena (VC):	3 750 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
K <sub>právního stavu</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	3 435 717,72 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Objekt Vražkov, okres Litoměřice</b>	
Výchozí cena (VC):	4 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>právního stavu</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	3 887 445,89 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Objekt Krabčice, okres Litoměřice</b>	
Výchozí cena (VC):	2 090 000,- Kč
Množství (M):	0,90
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>právního stavu</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	2 233 980,01 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	2 099 786,76 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	2 914 232,60 Kč
Maximální jednotková cena:	3 887 445,89 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:		2 910 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	2 910 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>727 500,- Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 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>582 000,- Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **580 000,- 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

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	333 990,- Kč
Cena pozemků	51 072,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>385 062,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>580 000,- 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**

**580 000,– Kč**

**Cena slovy: pětsetosmdesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:** Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:** Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 14.5.2020

**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. 21167-556/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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





