

## 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](mailto:vingralek@posudek.com)  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 10101-1601/2014

O ceně nemovitých věcí - rozestavěného rodinného domu, na pozemku p.č. St. 1000 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně pozemku p.č. St. 1000, pozemku p.č. 472/6 - zahrada, vše v k.ú. Čisovice, obec Čisovice, okres Praha-západ.

**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 3163/13-23

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 19.9.2014 posudek vypracoval:**

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

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 5 stran příloh.

V Přerově, dne 19.10.2014

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 3.9.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3163/13-23**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - rozestavěného rodinného domu, na pozemku p.č. St. 1000 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně pozemku p.č. St. 1000, pozemku p.č. 472/6 - zahrada, vše v k.ú. Čisovice, obec Čisovice, okres Praha-západ.

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

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

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

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

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

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

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

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 19.9.2014, 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. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

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

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 19.9.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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. 1337, pro k.ú. Čisovice, obec Čisovice, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 3.9.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Čisovice, obec Čisovice, okres Praha-západ, vyhotovená znaleckým ústavem dne 19.9.2014, 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:** Praha-západ  
**Obec:** Čisovice  
**Katastrální území:** Čisovice (623946)

**List vlastnictví číslo:** 1337

**Vlastník:**

Krůtová Monika  
Na hroudě 1276/9, Vršovice, 10000 Praha 10

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění rozestavěného rodinného domu, na pozemku p.č. St. 1000 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně pozemku p.č. 472/6 - zahrada, vše v k.ú. Čisovice, obec Čisovice, okres Praha-západ. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že tento je ke dni ocenění stavebně, technicky, provozně a funkčně dokončen. Objednavatelem ani povinným nebylo předloženo žádné kolaudační rozhodnutí. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, nepodsklepený (nebylo možno přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Čisovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 471/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup právně nezajištěn**).

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

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele z roku 2012. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, jedná se o novostavbu rodinného domu. Opatření je uvažováno lineární metodou při celkové životnosti 100 let. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat velmi dobrou.

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

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

**a) vedlejší stavby:**

Za rodinným domem je situována přízemní dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou šindelem. Vlevo od této je situována přízemní zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou šindelem.

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

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- kovová vrata dřevěnými latěmi
- kovová vrátka s dřevěnými latěmi
- venkovní bazén
- věšák na prádlo
- venkovní schody - beton + kámen
- přístupový chodník - kamenný
- přípojky IS
- septik

**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) Rozestavěný rodinný dům
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,000$$

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

U znaku 11. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění není po právní stránce zajištěn přístup, okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (soukromých osob).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,00
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	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	VI. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,690$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

##### 1.a.1) Rozestavěný rodinný dům – § 13

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

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

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** nemá podkroví

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Polohový koeficient:** 0,800

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

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

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,126

#### Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha:  $10,92 \times 5,74 + 6,57 \times 9,94 + 6,49 \times 6,22 = 168,35 \text{ m}^2$

#### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba  $10,92 \times 5,74 \times 3,60 + 6,57 \times 9,94 \times 3,00 + 6,49 \times 6,22 \times 3,30 = 554,78 \text{ m}^3$

Zastřešení  $10,92 \times 5,74 \times 3,80 \times 0,50 + 6,57 \times 9,94 \times 3,40 \times 0,50 + 6,49 \times 6,22 \times 2 \times 2,00 \times 0,50 = 270,48 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem:  $= 825,26 \text{ m}^3$

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Zdivo	21,20 %	Standardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby a svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní – EZS	3,40 %	Standardní

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	$- 0,0050$
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b><u>= 0,9950</u></b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena:		2 290,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9950	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1260	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>3 875,36 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b>	$825,26 \text{ m}^3 \times 3 875,36 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>3 198 179,59 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 2 roky

**Předpokládaná další životnost:** 98 rokůOpotřebení:  $100 \times 2 / (2 + 98) = 2,000 \%$ Odpočet opotřebení:  $3 198 179,59 \text{ Kč} \times 2,000 \%$ 

	-	63 963,59 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>3 134 216,- Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 1,000$ **Index polohy:**  $I_P = 0,690$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub> = 3 134 216,00 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  = 0,690**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$  = **2 162 609,04 Kč****Rozestavěný rodinný dům – určená cena:** **2 162 609,04 Kč**



**2) Pozemky****2.a) Vyhláška 441/2013 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Čisovice  
 Název okresu: Praha-západ

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Ostatní města a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	V. Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 2\,560,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 772,56$  Kč/m<sup>2</sup>

**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 1\,271$  m<sup>2</sup>

**Redukční koeficient:**  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,957$

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,00
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	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:**  $I_P = 0,690$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,690$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 510,1445 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 1000	Zastavěná plocha a nádvoří	146	74 481,10
472/61	Zahrada	1 125	573 912,56
	Součet:	1 271	648 393,66

**Pozemky – určená cena:****648 393,66 Kč****3) Ocenění porovnávací metodou**

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

**Výběr porovnatelných vzorků:**

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

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

**1) RD Březová-Oleško, okres Praha - západ**

RD v Březové-Olešku nedaleko od Dolních Břežan u Prahy se zahradou a bazénem o celkové výměře 1.247 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha domu je 202 m<sup>2</sup>, obytná plocha je 300 m<sup>2</sup>, samostatná garáž má plochu 54 m<sup>2</sup>, celkem 8 místností. Podkroví se střešními okny je využíváno jako ložnice a pracovna, dále dva pokoje a koupelna s vířivou vanou. Kolaudace domu proběhla v roce 2005. Jedná se o zděný, nepodsklepený dům, s plastovými a dřevěnými střešními okny, dalším vybavení jsou vnitřní žaluzie (vertikální látkové, horizontální dřevěné), dlažba a plovoucí laminátové podlahy. K dispozici je vlastní studna s pitnou vodou, též připojení na vodovod, odpadní jímka, vytápění je kombinované-elektrokotel a krb s výkonnou krbovou vložkou. Dům je nízkoenergetický. Okrasná zahrada je se vzrostlými stromy a jezírkem, u domu je krytá pergola se zahradním krbem s udírnou. Garáž s vjezdem ze dvora je určena pro dvě auta a dílnu, v podkroví garáže jsou úložné prostory. Nabídková CENA: 7 400 000,- Kč

**2) RD Měchenice, okres Praha - západ**

RD 5+1+hala+terasa na pozemku 1.179 m<sup>2</sup> v Měchenicích na Praze - západ, jen několik km od hranic Prahy. Dům má obytnou plochu 198 m<sup>2</sup>, užitnou cca 240 m<sup>2</sup>. Z prostorné předsíně s vestavěnými skříněmi se vchází do centrální haly, ze které jsou vstupy do všech pokojů. V obývacím pokoji je krb. V kuchyni je kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči. Čtyři ložnice. Energeticky úsporný a kvalitně postavený dům má nízké provozní náklady. Z inženýrských sítí je zde elektrika a obecní vodovod. Kvalitní septik. Vytápění elektrické. Okrasná upravená zahrada se zahradním posezením. Na pozemku parkovací stání pro 4 auta. Dobrá občanská vybavenost a výborná dopravní dostupnost do Prahy.

Nabídková CENA: 7 100 000,- Kč

**3) RD Březová-Oleško, okres Praha - západ**

Novostavba zděného, samostatně stojícího rodinného domu 5+1 s užitnou plochou 180 m<sup>2</sup>. Dům je postaven na pozemku o výměře 986 m<sup>2</sup>, z čehož zastavěná plocha činí 122 m<sup>2</sup> + dvě parkovací stání s uzamykatelným úložným prostorem 50 m<sup>2</sup>. V přízemí domu se nachází zádveří, odkud je přes halu vstup do velkorysého obývacího pokoje, kuchyně se spíží a dále koupelny se sprchovým koutem a toaletou. Z obývacího pokoje je přístup posuvnými dveřmi na velkou terasu krytou pergolou, ke které je na léto sluneční plachta na míru. Po komfortně řešeném schodišti se dostaneme do podkroví, které je zrealizováno s vyššími stropy, kde jsou disponované 3 prostorné samostatné ložnice, pracovna, koupelna s vanou a sprchovým koutem a samostatná toaleta s bidetem. Z podkroví je dále přístupný půdní prostor s podchozí výškou. Vytápění domu je zajišťováno ústředním topením, v přízemí pomocí rozvodu v podlaze (Rehau) a v podkroví klasickými otopnými tělesy. V obývacím pokoji jsou dále pro zpříjemnění atmosféry k dispozici krbová kamna Romotop s výkonem až 8 kW, která jsou obložena deskami z masíku, který akumuluje teplo a následně sálá i když se již netopí. Dům je napojen na inženýrské sítě (vodovod, elektřina a tlaková kanalizace) a je přístupný z obecní komunikace s povrchem ze zámkové dlažby a veřejným osvětlením. Stavba je vyzděna z cihlových bloků Heluz Supertherm Sti o tloušťce stěny 44 cm, jako výplně otvorů jsou použita dřevěná Eurookna, která jsou osazena bezpečnostními trojskly, střešní okna jsou taktéž s trojskly.

Nabídková CENA: 6 970 000,- 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 na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

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

- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- neúplná občanská vybavenost obce
- v obci není plynové vedení
- evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření (ke dni ocenění nebylo předloženo žádné kolaudační rozhodnutí, předmět ocenění je stavebně, provozně technicky a funkčně dokončen)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Březová-Oleško, okres Praha - západ</b>	
Výchozí cena (VC):	7 400 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	5 421 245,42 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Měchenice, okres Praha - západ</b>	
Výchozí cena (VC):	7 100 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	5 201 465,20 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Březová-Oleško, okres Praha - západ</b>	
Výchozí cena (VC):	6 970 000,- 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>přístupu</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	5 106 227,11 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	5 106 227,11 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$ ):	5 242 979,24 Kč
Maximální jednotková cena:	5 421 245,42 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	5 250 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	5 250 000,- Kč
<b>Výsledná porovnávací hodnota:</b>		<b>5 250 000,- Kč</b>

## C. REKAPITULACE

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

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

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

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

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	2 162 610,- Kč
Cena pozemků	648 390,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>2 811 000,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>5 250 000,- 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**

**5 250 000,– Kč**

**Cena slovy: pětmilionůdvěstěpadesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Ing. Hana Hrnčiarová

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 19.10.2014

**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. 10101-1601/2014 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

