

## 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: 10091-1591/2014

O ceně nemovité věci - jednotky č. 599/102 - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 599, příslušející k části obce Nusle, na pozemku p.č. 89/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 3152/133633, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2251 a listu vlastnictví č. 1089, vše v k.ú. Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

### 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 4070/13-19

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 30.9.2014 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 objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 4 stran příloh.

V Přerově, dne 16.10.2014

## 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 4070/13-19**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - jednotky č. 599/102 - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 599, příslušející k části obce Nusle, na pozemku p.č. 89/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 3152/133633, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2251 a listu vlastnictví č. 1089, vše v k.ú. Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovité věci povinného a jejich příslušenství, a to obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu. Znalci se ukládá, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovité věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

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 obloubou 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 zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 30.9.2014 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. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých

typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 30.9.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

## 3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2251, pro k.ú. Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, 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. Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem dne 30.9.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 29.10.1997 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Obec:** Praha  
**Katastrální území:** Nusle (728161)

**List vlastnictví číslo:** 2251

**Vlastník:**

Seegerová Alena  
Francouzská 966/33, Vinohrady, 12000 Praha 2

#### 5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění jednotky č. 599/102 - způsob využití jiný nebytový prostor, v budově č.p. 599, příslušející k části obce Nusle, na pozemku p.č. 89/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 3152/133633, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2251 a listu vlastnictví č. 1089, vše v k.ú. Nusle, obec Praha, okres Hlavní město Praha, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, bytového domu celkem s pěti nadzemními podlažními a využitým podkrovím. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Křesomyslova. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 3023, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem.

Jednotka dle doložených dokladů sestává ze dvou místností, předsíně a koupelny. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky je patrné z ocenění.

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

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

## **6. Obsah posudku**

### **I. Pozemek**

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

### **II. Nebytový prostor**

- 1) Nebytový prostor
  - a) Jednotka č. 599/102
- 2) 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:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,02
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
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	V. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02
7 Hromadná doprava	V. Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00
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	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

## Ocenění

### I. Pozemek

#### 1) Pozemky

##### 1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

##### 1.a.1) Pozemky – § 2

#### § 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Základní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
89/1	zastavěná plocha a nádvoří	278	6 650,-	1 848 700,-

Pozemky – určená cena: **1 848 700,- Kč**

#### 2) Věcná práva

##### 2.a) Cenový předpis

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

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze domem č.p. 599, zřízení a užívání přípojek včetně oprav a další dle č. II smlouvy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemeni V3 4351/1999. Věcné břemeno je zřízeno ve prospěch vlastníků pozemku p.č. 89/2 v k.ú. Nusle. Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

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

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

**II. Nebytový prostor****1) Nebytový prostor****1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.****1.a.1) Jednotka č. 599/102 – § 21****Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** K<sub>1</sub>, domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.2 domy vícebytové netypové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,112**Podlahové plochy jednotky (PP):**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
místnost	10,50	0,80	8,40
místnost	14,30	0,80	11,44
předsíň	4,48	0,80	3,58
koupelna	2,24	0,80	1,79
	<b>31,52</b>		<b>25,22</b>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	6,00 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	18,80 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – sedlová	5,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – stříkané hladké	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní
10. Schody – betonové bez povrchové úpravy	3,00 %	Podstandardní
11. Dveře	3,20 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění	4,70 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
21. Ohřev vody	2,10 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,60 %	Standardní
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> :		
10. Schody	-0,54 × 3,00 %	- 0,0162
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9528</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena:	7 095,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 0,9390	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,9528	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,1120	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 16 087,73 Kč</b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 25,22 m <sup>2</sup> × 16 087,73 Kč		<b>= 405 732,55 Kč</b>
<b>Základní cena jednotky:</b>		<b>= 405 732,55 Kč</b>

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

- Základy včetně zemních prací – standardní  
 $100 / (100 + 80) \times 100 = 55,556 \%$   
 $55,556 \% \times 6,00 \% / 0,9528$  + 3,498 %
- Svislé konstrukce – standardní  
 $100 / (100 + 70) \times 100 = 58,824 \%$   
 $58,824 \% \times 18,80 \% / 0,9528$  + 11,607 %
- Stropy – standardní  
 $100 / (100 + 60) \times 100 = 62,500 \%$   
 $62,500 \% \times 8,20 \% / 0,9528$  + 5,379 %
- Krov, střecha – standardní  
 Opotřebení: 50,000 %  
 $50,000 \% \times 5,30 \% / 0,9528$  + 2,781 %
- Krytiny střech – standardní  
 Opotřebení: 50,000 %  
 $50,000 \% \times 2,40 \% / 0,9528$  + 1,259 %
- Klempířské konstrukce – standardní  
 Opotřebení: 50,000 %  
 $50,000 \% \times 0,70 \% / 0,9528$  + 0,367 %
- Úprava vnitřních povrchů – standardní  
 Opotřebení: 50,000 %  
 $50,000 \% \times 6,90 \% / 0,9528$  + 3,621 %
- Úprava vnějších povrchů – standardní

Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 3,10 \% / 0,9528$	+	1,627 %	
9. Vnitřní obklady keramické – standardní			
Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 2,10 \% / 0,9528$	+	1,102 %	
10. Schody – podstandardní			
$100 / (100 + 60) \times 100 = 62,500 \%$			
$62,500 \% \times 3,00 \% \times 0,46 / 0,9528$	+	0,905 %	
11. Dveře – standardní			
Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 3,20 \% / 0,9528$	+	1,679 %	
13. Okna – standardní			
Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 5,40 \% / 0,9528$	+	2,834 %	
14. Povrchy podlah – standardní			
Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 3,10 \% / 0,9528$	+	1,627 %	
15. Vytápění – standardní			
Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 4,70 \% / 0,9528$	+	2,466 %	
16. Elektroinstalace – standardní			
Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 5,20 \% / 0,9528$	+	2,729 %	
17. Bleskosvod – standardní			
Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 0,40 \% / 0,9528$	+	0,210 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní			
Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 3,30 \% / 0,9528$	+	1,732 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní			
Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 3,20 \% / 0,9528$	+	1,679 %	
20. Vnitřní plynovod – standardní			
Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 0,40 \% / 0,9528$	+	0,210 %	
21. Ohřev vody – standardní			
Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 2,10 \% / 0,9528$	+	1,102 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní			
Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 3,80 \% / 0,9528$	+	1,994 %	
25. Ostatní – standardní			
Opotřebení: 50,000 %			
$50,000 \% \times 5,60 \% / 0,9528$	+	2,939 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:		=	53,347 %
Odpočet opotřebení: 405 732,55 Kč × 53,347 %		–	216 446,14 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>		=	<b>189 286,41 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 1,000$ **Index polohy:**  $I_P = 1,000$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 189 286,41 KčKoefficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 1,000**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$**  = **189 286,41 Kč****Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 1 838 700,- Kč

Spoluvlastnický podíl: × 3 152 / 133 633

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 43 369,40 Kč

+ 43 369,40 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:** = **232 655,81 Kč****Jednotka č. 599/102 – určená cena:** **232 655,81 Kč**

## 2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitých věcí 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 nemovitou věc, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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

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

### 1) Nebytový prostor 104 m<sup>2</sup>, ul. Tyršova, Praha 2-Nové Město

Nebytový prostor o celkové ploše 104 m<sup>2</sup> se nachází v polosuterénu jedinečného obytného komplexu v centru Prahy. Obytný komplex s recepcí vznikl kompletní rekonstrukcí činžovního domu, ve kterém byly vybudovány nové slunné byty s prostornými květinovými terasami s výhledem na jižní stranu do úžasné celosezónní zahrady, kterou bude moci využívat k odpočinku i budoucí majitel nabízených prostor. Do prostor je přístup po schodišti ze společné chodby domu. K dispozici je několik místností. Z jedné místnosti je okno orientováno na jih do zahrady, okna největší místnosti jsou orientována na sever do ulice. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynová kotelna umístěná v 1. PP domu, v sousedství nabízených prostor.

Nabídková CENA: 1 599 000,- Kč

### 2) Nebytový prostor 58 m<sup>2</sup>, ul. Na dolínách, Praha 4

Nebytový prostor o výměře 58 m<sup>2</sup> se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu. Za 1. republiky byl užíván jako „domovnícký byt“. Výhodná investice pro kupujícího. Prostor sestává ze dvou místností s příslušenstvím. Jeho stav je zanedbaný, určený k rekonstrukci. Nabídková CENA: 1 160 000,- Kč

### 3) Nebytový prostor 75 m<sup>2</sup>, ul. Jaurisova, Praha 4-Michle

Nebytový prostor o velikosti 75 m<sup>2</sup> se nachází ve sníženém přízemí činžovního domu. Dispozice prostoru jsou tři neprůchozí místnosti, vstupní hala, kuchyňka, koupelna se sprchovým koutem a společným WC a další samostatné WC. V roce 2011 proběhla kompletní rekonstrukce interiérů, podlahy, štuky, rozvody elektro, nová plastová okna, výmalba. Nyní jsou prostory využívány jako masérský salon, meditační a relaxační středisko. Možné využití jako kadeřnický salon, solárium, masáže, kanceláře, obchod atd. Nabídková CENA: 2 099 000,- Kč

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

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

### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

### Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- kompletní občanská vybavenost města
- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou, vlakovou dopravou a MHD

### Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí

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

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>Nebytový prostor 104 m<sup>2</sup>, ul. Tyršova, Praha 2-Nové Město</b>	
Výchozí cena (VC):	1 599 000,- Kč
Množství (M):	104,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav nebytu</sub> :	0,80
K <sub>vybavení nebytu</sub> :	0,95
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	18 391,15 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Nebytový prostor 58 m<sup>2</sup>, ul. Na dolinách, Praha 4</b>	
Výchozí cena (VC):	1 160 000,- Kč
Množství (M):	58,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav nebytu</sub> :	0,90
K <sub>vybavení nebytu</sub> :	0,95
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,10
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	19 332,08 Kč
Váha (V):	1,0

<b>Nebytový prostor 75 m<sup>2</sup>, ul. Jaurisova, Praha 4-Michle</b>	
Výchozí cena (VC):	2 099 000,- Kč
Množství (M):	75,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav nebytu</sub> :	1,10
K <sub>vybavení nebytu</sub> :	1,15
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,05
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
Jednotková cena (JC):	19 154,85 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	18 391,15 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	18 959,36 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	19 332,08 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	19 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	31,52 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	598 880,- Kč

<b>Výsledná porovnávací hodnota:</b>	<b>598 880,- Kč</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno, bez zohlednění váznoucího věcného břemene):</b>	<b>600 000,- 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 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 srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na menší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

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

### REKAPITULACE

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>232 660,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucího věcného břemene)</b>	<b>600 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) na jednotce č. 599/102*</b>	<b>240,- Kč</b>

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



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

**600 000,- Kč** (Obvyklá hodnota **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: šeststtisíc Kč**

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

**599 760,-Kč** (Obvyklá hodnota **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: pětsetdevadesátdevěttisícšedsmsetšedesát Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Jan Horalík

Ing. Radek Mikuláš

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 16.10.2014

**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. 10091-1591/2014 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  
Náhled katastrální mapy

