

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: 15614-482/2017

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. 2** - ostatní plocha, v k.ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

II) pozemku **p.č. 3/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 3/2) a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5 - ostatní plocha, v k.ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

III) pozemku **p.č. 3/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 3/3) a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5 - ostatní plocha, v k.ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

IV) pozemku **p.č. 3/4** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 3/4), v k.ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

V) pozemku **p.č. 2002** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 2002) a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5 - ostatní plocha, v k.ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

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 4385/12-264**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 1.3.2017 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
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 49 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 15.3.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 9.2.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 4385/12-264**, byl přiřazen znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. 2** - ostatní plocha, v k.ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

II) pozemku **p.č. 3/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 3/2) a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5 - ostatní plocha, v k.ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

III) pozemku **p.č. 3/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 3/3) a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5 - ostatní plocha, v k.ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

IV) pozemku **p.č. 3/4** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 3/4), v k.ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

V) pozemku **p.č. 2002** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 2002) a ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5 - ostatní plocha, v k.ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

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

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

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

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

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

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

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

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 1.3.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky.

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 1.3.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1521, pro k.ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vyhotovený objednavatelem dne 9.2.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vyhotovená znaleckým ústavem dne 1.3.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán města Ústí nad Labem.

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, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, 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: Ústecký
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Klíše (775053)

List vlastnictví číslo: 1521

Vlastník:

Traista Pavel
Breitenstrasse 2, 6403 Küssnacht am Rigi, Švýcarsko

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Pozemek p.č. 2 - ostatní plocha, k.ú. Klíše

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 2 - ostatní plocha, vše v k.ú. Klíše, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, který je situovaný v zastavěné okrajové části města Ústí nad Labem, místní části Klíše. Pozemek je situovaný v mírně sklonitém terénu s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1912 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 1927 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem.

Dle sdělení účastníka místního šetření, ve městě Ústí nad Labem je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Ústí nad Labem je pozemek veden takto:
- p.č. 2 - „OV - KM- plochy občanského vybavení komerční zařízení malá a střední“

Informace získány z územního plánu města Ústí nad Labem, který je dostupný na aktuálních webových stránkách města.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku se nachází jednoduchý dřevěný přístřešek pod pultovou střechou krytou vlnitým laminátem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- zpevněná plocha - kamenná
- zpevněná plocha - betonová dlažba

II) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/2, včetně ideál. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný v zastavěné, okrajové části města Ústí nad Labem, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1921 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem.

Dle informací ČSÚ je ve městě Ústí nad Labem možnost napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)

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

III) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/3, včetně ideál. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný v zastavěné, okrajové části města Ústí nad Labem, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1921 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem.

Dle informací ČSÚ je ve městě Ústí nad Labem možnost napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)

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

IV) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/4, k.ú. Klíše

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný v zastavěné, okrajové části města Ústí nad Labem, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1921 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem a přes pozemek p.č. 1/1 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví povinného, avšak dle požadavku objednavatele tento není předmětem ocenění (**přístup není právně zajištěn**).

Dle informací ČSÚ je ve městě Ústí nad Labem možnost napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)

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

V) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2002, včetně ideál. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný v zastavěné, okrajové části města Ústí nad Labem, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1921 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem.

Dle informací ČSÚ je ve městě Ústí nad Labem možnost napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů 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.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Pozemek p.č. 2, k.ú. Klíše

- 1) Pozemky
 - a) Pozemek
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/2, včetně ideal. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/2
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek p.č. 3/2
 - b) Pozemek p.č. 3/5
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/3, včetně ideal. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/3
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek p.č. 3/3
 - b) Pozemek p.č. 3/5
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/4, k.ú. Klíše

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/4
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2002, včetně ideal. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2002
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek p.č. 2002
 - b) Pozemek p.č. 3/5
- 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 _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, 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)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Pozemek p.č. 2, k.ú. Klíše

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,10
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,774$$

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/2, včetně ideal. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5	Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,01
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná poloha	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,824$$

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/3, včetně ideal. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,01
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná poloha	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,824$$

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/4, k.ú. Klíše

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

U znaku 7. 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 _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,01
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná poloha	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,584$$

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2002, včetně ideal. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	I. Omezené parkovací možnosti	-0,01
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná poloha	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,824$$

Ocenění

Pozemek p.č. 2, k.ú. Klíše

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Pozemek – § 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Ústí nad Labem 2

Základní cena pozemku: ZC = 1 485,- Kč/m²

Index trhu: I_T = 1,000

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
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

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

Index polohy: $I_P = 0,774$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,774$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 344,8170 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2	Ostatní plocha	349	120 341,13

Pozemek – zjištěná cena: 120 341,13 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných 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 použitými 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) Pozemek Ústí nad Labem - Severní Terasa, okres Ústí nad Labem

Komerční výstavba o velikosti 10.770 m², Inženýrské sítě – voda, elektřina, plyn a kanalizace jsou na hranici pozemku. Projekt příjezdové cesty je v procesu vydání stavebního povolení.

Nabídková CENA: 3 231 000,- Kč

2) Pozemek Ústí nad Labem - Skorotice, okres Ústí nad Labem

Rovinatý pozemek v obci Skorotice u Ústí nad Labem o výměře 7.442 m². Pozemek se nachází na okraji obce, je určen ke komerčnímu využití (montované stavby, dílny, servis, kanceláře, apod.), v těsné blízkosti pozemku se nacházejí rozsáhlé stavební parcely. Inženýrské sítě (elektřina, voda, kanalizace, plyn, telefon) jsou na hranici pozemku.

Nabídková CENA: 5 135 000,- Kč

3) Pozemek Ústí nad Labem - Předlice, okres Ústí nad Labem

Pozemek ke komerčnímu využití o rozloze 2.679 m² v průmyslové zóně v Předlicích. Zpracován projekt na výstavbu IS - k dispozici v RK. Pozemek je rovinatý až mírně svažité, přístup na veřejnou komunikaci přes pozemek města cca 5 m řešen věcným břemenem - vzdálenost od nájezdu na D8 je cca 500 m. Výborná dopravní dostupnost jak z centra UL, tak na dálnici či směr Teplice a Děčín. Vodovod v dosahu, elektřina na hranici pozemku.

Nabídková CENA: 1 928 880,- Kč

4) Pozemek Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Stavební pozemek o výměře 15.938 m² v komerční lokalitě Ústí nad Labem Všebořice.

Pozemek je k prodeji s platným Územním Rozhodnutím na výstavbu 2 komerčních objektů a obytné části na rodinné domy. Inženýrské sítě na pozemku nebo v jeho blízké vzdálenosti.

Nabídková CENA: 12 750 400,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dle platného územního plánu obce je oceňovaný pozemek veden v plochách „OV - KM - plochy občanského vybavení komerční zařízení malá a střední“
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD

Záporné stránky předmětu ocenění:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- poddimenzovaná výměra stavebního pozemku
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 272,- do 726,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **300,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Ústí nad Labem - Severní Terasa, okres Ústí nad Labem				3 231 000,- Kč	10 770,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	272,11 Kč	1,0
Pozemek Ústí nad Labem - Skorotice, okres Ústí nad Labem				5 135 000,- Kč	7 442,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	625,85 Kč	1,0
Pozemek Ústí nad Labem - Předlice, okres Ústí nad Labem				1 928 880,- Kč	2 679,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	653,06 Kč	1,0
Pozemek Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem				12 750 400,- Kč	15 938,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	725,62 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m ² :	272,11 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	569,16 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	725,62 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		300,- Kč
Jednotkové množství:	×	349,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	104 700,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 105 000,- Kč

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/2, včetně ideal. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

1) Objekty**1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.1.a) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/2 – § 37****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 3,02×6,45 = 19,48 m²

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba 3,02×6,45×2,51 = 48,89 m³

Zatřídění garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

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

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Typ garáže: B

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	6,20 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	30,10 %	Standardní	
3. Stropy	26,20 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	
5. Krytina – vlnitý eternit	5,70 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	2,90 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů	4,80 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky - stříkané hladké		Standardní	50 %
8. Dveře	2,70 %	Nevyskytuje se	
9. Okna	1,40 %	Standardní	
10. Vrata – dřevěná	6,80 %	Standardní	
11. Podlahy	7,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	6,00 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký
Obec: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 93 248
Základní cena (ZC): 1 284,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1977
 Stáří stavby (y): 40
 Koeficient pro úpravu (s): 0,800

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6)$: 0,673

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 864,13 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_p): 0,824

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_p = 48,89 × 864,13 × 1,000 × 0,824 = 34 811,79 Kč

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/2 – zjištěná cena:

34 811,79 Kč

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****2.1.a) Pozemek p.č. 3/2 – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Ústí nad Labem 2

Základní cena pozemku: ZC = 1 485,- Kč/m²Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
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: $I_P = 0,824$ **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,824$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1 223,6400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3/2	Zastavěná plocha a nádvoří	18	22 025,52

Pozemek p.č. 3/2 – zjištěná cena:**22 025,52 Kč**

2.1.b) Pozemek p.č. 3/5 – § 4**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Ústí nad Labem 2

Základní cena pozemku: ZC = 1 485,- Kč/m²Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
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: $I_P = 0,824$ **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,824$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1 223,6400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3/5	Ostatní plocha	41	50 169,24

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 3
Cena po úpravě:	=	16 723,08 Kč

Pozemek p.č. 3/5 – zjištěná cena: 16 723,08 Kč**Ceny pozemků:**

a) Pozemek p.č. 3/2	22 025,52 Kč
b) Pozemek p.č. 3/5	16 723,08 Kč

Cena pozemků činí celkem: 38 748,60 Kč**Cena po zaokrouhlení: 38 749,- 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 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) Garáž Ústí nad Labem - město, okres Ústí nad Labem

Garáž v Ústí nad Labem ul. Kekulova, v družstevním garážovém dvoře Nabízíme Vám ke koupi garáž v Ústí nad Labem ul. Kekulova, v družstevním garážovém dvoře. Garáž je řadová suchá a ve velmi dobrém stavu. V garáži je zavedena elektřina. Zastavěná plocha 18 m². Garáž na klidném místě a nikdy nebyla vykradena.

Nabídková CENA: 85 000,- Kč

2) Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem

Zděná garáž 19 m² v osobním vlastnictví v Ústí nad Labem - Klíše. Prostorná garáž s novými plechovými vraty a dvěma zámky se nachází v ulici Ke Hřbitovu nedaleko obchodního střediska Kaufland.

Nabídková CENA: 69 000,- Kč

3) Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem

Zděná řadová garáž, nacházející se v městské části Klíše-Ústí nad Labem, v ulici U Lanovky. Garáž stojí na vlastním pozemku o zastavěné ploše 21 m². Je v původním stavu, vhodná k rekonstrukci. Má dřevěná dvoukřídlá vrata, elektrický proud aktuálně není. V minulých letech byla provedena oprava ploché střechy lepenkou.

Nabídková CENA: 47 000,- 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:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- mírně zanedbaná údržba
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt garáže**, 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:

Garáž Ústí nad Labem - město, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	85 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	77 272,73 Kč
Váha (V):	1,0
Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	69 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	62 727,27 Kč
Váha (V):	1,0
Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	47 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	42 727,27 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	42 727,27 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	60 909,09 Kč
Maximální jednotková cena:	77 272,73 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	60 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 60 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 60 000,- Kč

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/3, včetně ideal. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

1) Objekty**1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.1.a) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/3 – § 37****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 2,99×6,45 = 19,29 m²

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba 2,99×6,45×2,51 = 48,41 m³

Zatřídění garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

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

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Typ garáže: B

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	6,20 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	30,10 %	Standardní	
3. Stropy	26,20 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	
5. Krytina – vlnitý eternit	5,70 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	2,90 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů	4,80 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky - stříkané hladké		Standardní	50 %
8. Dveře	2,70 %	Nevyskytuje se	
9. Okna	1,40 %	Standardní	
10. Vrata – dřevěná	6,80 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
11. Podlahy	7,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	6,00 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj:	Ústecký
Obec:	Ústí nad Labem
Počet obyvatel:	93 248
Základní cena (ZC):	1 284,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1977
Stáří stavby (y):	40
Koeficient pro úpravu (s):	0,800

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6): \quad 0,673$$

$$\text{Základní cena upravená (ZCU = ZC} \times I_V): \quad 864,13 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{Index trhu (I}_T): \quad 1,000$$

$$\text{Index polohy (I}_P): \quad 0,824$$

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 48,41 \times 864,13 \times 1,000 \times 0,824 = \quad \mathbf{34\,470,01 \text{ Kč}}$$

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/3 – zjištěná cena:

34 470,01 Kč

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****2.1.a) Pozemek p.č. 3/3 – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Ústí nad Labem 2

Základní cena pozemku: ZC = 1 485,- Kč/m²Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$
Index polohy: $I_P = 0,824$ **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,824$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1 223,6400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3/3	Zastavěná plocha a nádvoří	19	23 249,16

Pozemek p.č. 3/3 – zjištěná cena:**23 249,16 Kč****2.1.b) Pozemek p.č. 3/5 – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Ústí nad Labem 2

Základní cena pozemku: ZC = 1 485,- Kč/m²Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00

4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,824$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,824$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,223,6400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3/5	Ostatní plocha	41	50 169,24

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 3
Cena po úpravě:	=	16 723,08 Kč

Pozemek p.č. 3/5 – zjištěná cena: **16 723,08 Kč**

Ceny pozemků:

a) Pozemek p.č. 3/3	23 249,16 Kč
b) Pozemek p.č. 3/5	16 723,08 Kč

Cena pozemků činí celkem: **39 972,24 Kč**

Cena po zaokrouhlení: **39 972,- 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 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) Garáž Ústí nad Labem - město, okres Ústí nad Labem

Garáž v Ústí nad Labem ul. Kekulova, v družstevním garážovém dvoře Nabízíme Vám ke koupi garáž v Ústí nad Labem ul. Kekulova, v družstevním garážovém dvoře. Garáž je řadová suchá a ve velmi dobrém stavu. V garáži je zavedena elektřina. Zastavěná plocha 18 m². Garáž na klidném místě a nikdy nebyla vykradena.

Nabídková CENA: 85 000,- Kč

2) Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem

Zděná garáž 19 m² v osobním vlastnictví v Ústí nad Labem - Klíše. Prostorná garáž s novými plechovými vraty a dvěma zámky se nachází v ulici Ke Hřbitovu nedaleko obchodního střediska Kaufland.

Nabídková CENA: 69 000,- Kč

3) Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem

Zděná řadová garáž, nacházející se v městské části Klíše-Ústí nad Labem, v ulici U Lanovky. Garáž stojí na vlastním pozemku o zastavěné ploše 21 m². Je v původním stavu, vhodná k rekonstrukci. Má dřevěná dvoukřídlá vrata, elektrický proud aktuálně není. V minulých letech byla provedena oprava ploché střechy lepenkou.

Nabídková CENA: 47 000,- 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:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- mírně zanedbaná údržba
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt garáže**, 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:

Garáž Ústí nad Labem - město, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	85 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	77 272,73 Kč
Váha (V):	1,0

Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	69 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	62 727,27 Kč
Váha (V):	1,0
Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	47 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	42 727,27 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	42 727,27 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	60 909,09 Kč
Maximální jednotková cena:	77 272,73 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	60 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 60 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 60 000,- Kč

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/4, k.ú. Klíše**1) Objekty****1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.1.a) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/4 – § 37****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 3,26×6,45 = 21,03 m²**Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba 3,26×6,45×2,51 = 52,78 m³**Zatřídění garáže****Svislá nosná konstrukce:** zděná v tl. nad 15 cm, montovaná**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Krov:** neumožňující zřízení podkroví**Typ garáže:** B**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	6,20 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	30,10 %	Standardní	
3. Stropy	26,20 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	
5. Krytina – vlnitý eternit	5,70 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	2,90 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů	4,80 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky - stříkané hladké		Standardní	50 %
8. Dveře	2,70 %	Nevyskytuje se	
9. Okna	1,40 %	Standardní	
10. Vrata – dřevěná	6,80 %	Standardní	
11. Podlahy	7,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	6,00 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký
Obec: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 93 248
Základní cena (ZC): 1 284,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_V (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1977
 Stáří stavby (y): 40
 Koeficient pro úpravu (s): 0,800

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6)$: 0,673

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 864,13 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,584

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 52,78 \times 864,13 \times 1,000 \times 0,584 = 26\ 635,53\ \text{Kč}$

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/4 – zjištěná cena:

26 635,53 Kč

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****2.1.a) Pozemek – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Ústí nad Labem 2

Základní cena pozemku: ZC = 1 485,- Kč/m²Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
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: $I_P = 0,584$ **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,584$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 867,2400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3/4	Zastavěná plocha a nádvoří	19	16 477,56

Pozemek – zjištěná cena:**16 477,56 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 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) Garáž Ústí nad Labem - město, okres Ústí nad Labem

Garáž v Ústí nad Labem ul. Kekulova, v družstevním garážovém dvoře Nabízíme Vám ke koupi garáž v Ústí nad Labem ul. Kekulova, v družstevním garážovém dvoře. Garáž je řadová suchá a ve velmi dobrém stavu. V garáži je zavedena elektřina. Zastavěná plocha 18 m². Garáž na klidném místě a nikdy nebyla vykradena.

Nabídková CENA: 85 000,- Kč

2) Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem

Zděná garáž 19 m² v osobním vlastnictví v Ústí nad Labem - Klíše. Prostorná garáž s novými plechovými vraty a dvěma zámky se nachází v ulici Ke Hřbitovu nedaleko obchodního střediska Kaufland.

Nabídková CENA: 69 000,- Kč

3) Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem

Zděná řadová garáž, nacházející se v městské části Klíše-Ústí nad Labem, v ulici U Lanovky. Garáž stojí na vlastním pozemku o zastavěné ploše 21 m². Je v původním stavu, vhodná k rekonstrukci. Má dřevěná dvoukřídlá vrata, elektrický proud aktuálně není. V minulých letech byla provedena oprava ploché střechy lepenkou.

Nabídková CENA: 47 000,- 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:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- mírně zanedbaná údržba
- přístup k předmětu ocenění je přes pozemky jiných vlastníků (po právní stránce není zajištěn přístup)
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt garáže**, 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 obtížně obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Garáž Ústí nad Labem - město, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	85 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	59 440,56 Kč
Váha (V):	1,0
Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	69 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	48 251,75 Kč
Váha (V):	1,0

Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	47 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	32 867,13 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	32 867,13 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	46 853,15 Kč
Maximální jednotková cena:	59 440,56 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		45 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	45 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 45 000,- Kč

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2002, včetně ideal. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

1) Objekty

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2002 – § 37

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 3,33×6,45 = 21,48 m²

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba 3,33×6,45×2,51 = 53,91 m³

Zatřídění garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

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

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Typ garáže: B

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	6,20 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	30,10 %	Standardní	
3. Stropy	26,20 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	
5. Krytina – vlnitý eternit	5,70 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	2,90 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava povrchů	4,80 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky - stříkané hladké		Standardní	50 %
8. Dveře	2,70 %	Nevyskytuje se	
9. Okna	1,40 %	Standardní	
10. Vrata – dřevěná	6,80 %	Standardní	
11. Podlahy	7,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	6,00 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký
Obec: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 93 248
Základní cena (ZC): 1 284,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_V (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1977
 Stáří stavby (y): 40
 Koeficient pro úpravu (s): 0,800

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$): 0,673

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 864,13 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,824

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 53,91 \times 864,13 \times 1,000 \times 0,824 = 38\ 386,24\ Kč$

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2002 – zjištěná

cena: 38 386,24 Kč

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****2.1.a) Pozemek p.č. 2002 – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Ústí nad Labem 2

Základní cena pozemku: ZC = 1 485,- Kč/m²Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
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: $I_P = 0,824$ **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,824$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,223,6400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2002	Zastavěná plocha a nádvoří	19	23 249,16

Pozemek p.č. 2002 – zjištěná cena:**23 249,16 Kč**

2.1.b) Pozemek p.č. 3/5 – § 4**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Ústí nad Labem 2

Základní cena pozemku: ZC = 1 485,- Kč/m²Index trhu: $I_T = 1,000$ **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
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: $I_P = 0,824$ **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,824$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,223,6400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3/5	Ostatní plocha	41	50 169,24

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 3
Cena po úpravě:	=	16 723,08 Kč

Pozemek p.č. 3/5 – zjištěná cena: 16 723,08 Kč**Ceny pozemků:**

a) Pozemek p.č. 2002	23 249,16 Kč
b) Pozemek p.č. 3/5	16 723,08 Kč

Cena pozemků činí celkem: 39 972,24 Kč**Cena po zaokrouhlení: 39 972,- 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 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) Garáž Ústí nad Labem - město, okres Ústí nad Labem

Garáž v Ústí nad Labem ul. Kekulova, v družstevním garážovém dvoře Nabízíme Vám ke koupi garáž v Ústí nad Labem ul. Kekulova, v družstevním garážovém dvoře. Garáž je řadová suchá a ve velmi dobrém stavu. V garáži je zavedena elektřina. Zastavěná plocha 18 m². Garáž na klidném místě a nikdy nebyla vykradena.

Nabídková CENA: 85 000,- Kč

2) Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem

Zděná garáž 19 m² v osobním vlastnictví v Ústí nad Labem - Klíše. Prostorná garáž s novými plechovými vraty a dvěma zámky se nachází v ulici Ke Hřbitovu nedaleko obchodního střediska Kaufland.

Nabídková CENA: 69 000,- Kč

3) Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem

Zděná řadová garáž, nacházející se v městské části Klíše-Ústí nad Labem, v ulici U Lanovky. Garáž stojí na vlastním pozemku o zastavěné ploše 21 m². Je v původním stavu, vhodná k rekonstrukci. Má dřevěná dvoukřídlá vrata, elektrický proud aktuálně není. V minulých letech byla provedena oprava ploché střechy lepenkou.

Nabídková CENA: 47 000,- 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:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- mírně zanedbaná údržba
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt garáže**, 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:

Garáž Ústí nad Labem - město, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	85 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	77 272,73 Kč
Váha (V):	1,0
Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	69 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	62 727,27 Kč
Váha (V):	1,0
Garáž Ústí nad Labem - Klíše, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	47 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	42 727,27 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	42 727,27 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	60 909,09 Kč
Maximální jednotková cena:	77 272,73 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		60 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	60 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 60 000,- Kč

C. REKAPITULACE

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

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

I) Pozemek p.č. 2 - ostatní plocha, k.ú. Klíše

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. 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 **průměrně obchodovatelný**.

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

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

105 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/2, včetně ideál. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. 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 **průměrně obchodovatelný**.

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

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

60 000,- Kč (zaokrouhleno)

III) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/3, včetně ideál. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. 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 **průměrně obchodovatelný**.

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

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

60 000,- Kč (zaokrouhleno)

IV) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 3/4, k.ú. Klíše

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

45 000,- Kč (zaokrouhleno)

V) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. 2002, včetně ideál. spol. podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 3/5, k.ú. Klíše

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. 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 **průměrně obchodovatelný**.

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

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

60 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

105 000,- + 60 000,- + 60 000,- + 45 000,- + 60 000,- = 330 000,- Kč

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	134 304,- Kč
Cena pozemků	255 512,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	389 816,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	330 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

330 000,- Kč

Cena slovy: třistatřicettisíc 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 Praze, dne 15.3.2017

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15614-482/2017 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

