

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: 16152-1020/2017

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 356** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vaňov, č.p. 71, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 356), a dále pozemku **p.č. 355** - ostatní plocha, vše v k.ú. Vaňov, 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 4385/12-257**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 8.6.2017 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 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 20 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 20.6.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 17.1.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 4385/12-257**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 356** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vaňov, č.p. 71, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 356), a dále pozemku **p.č. 355** - ostatní plocha, vše v k.ú. Vaňov, 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 8.6.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5.

části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

První prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26.1.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a paní Dvořákové, která neumožnila prohlídku předmětu ocenění. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Druhá 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.

Třetí prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 8.6.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše, vykonavatele exekutorského úřadu pana Milana Faigla a povinného pana Pavla Traisty s družkou.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 358, pro k.ú. Vaňov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vyhotovený objednavatelem dne 17.1.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vaňov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vyhotovená znaleckým ústavem dne 8.6.2017, 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.

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 zpracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Ústecký
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Vaňov (776807)

List vlastnictví číslo: 358

Vlastník: Traista Pavel
Breitenstrasse 2, 6403 Küssnacht am Rigi, Švýcarsko

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdivase dvěma nadzemními podlažími a využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Ústí nad Labem, v místní části Vaňov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Čajkovského 71/124, 400 01 Ústí nad Labem - Vaňov. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém až sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 525/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem.

Dům je napojen na inženýrské sítě: obecní vodovod, vlastní studnu, elektro a vlastní žumpu na vyvážení a trativod. Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ ve městě Ústí nad Labem je dále možné napojení na plynové vedení a hloubkovou kanalizaci.

Objekt sestává z jednotky o velikosti 8+2 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření z roku 1925. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V 90. letech byly provedeny nové vnitřní a venkovní drásané omítky, byla provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyní, položeny nové podlahy, nové rozvody ústředního vytápění, elektra, vody a kanalizace. Byly instalovány nové el. bojler a kotel na tuhá paliva. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako podprůměrnou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a kamenné podezdívce
- oplocení - kamenná zídka
- vrata el. (ocelové kování)
- vrátka (ocelové kování)
- zpevněné plochy (kamenné)
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- studna (kamenná)
- žumpa
- trativod
- pergola (dřevěná)
- venkovní bazén (zapuštěný)
- tenisový kurty oplocený (drátěné pletivo na ocelových sloupcích)
- venkovní jezírko
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 71
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _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

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

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	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
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	0,01

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,03
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 71 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 1121 Budovy dvoubytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,166

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	9,05×17,87+6,61×2,08+5,90×0,52+6,08×1,98+1,25×2,72+2,64×2,32	=	200,10 m ²
II.NP	9,05×17,87+5,96×0,52+6,08×1,98	=	176,86 m ²
Podkroví	9,05×17,87	=	161,72 m ²
I.PP	9,05×17,87+6,61×2,08+5,90×0,52+6,08×1,98+1,25×2,72	=	193,98 m ²
Součet:		=	732,66 m ²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	(9,05×17,87+6,61×2,08+5,90×0,52+6,08×1,98+1,25×2,72)×2,80	=	543,14 m ³
Vrchní stavba	9,05×17,87×6,89+6,61×2,08×4,21+5,90×0,52×6,47+6,08×1,98×6,12+1,25×2,72×4,56+2,64×2,32×4,40+4,70×1,28×1,00	=	1 314,15 m ³

Zastřešení	$9,05 \times 17,87 \times 4,58 \times 0,50 + 5,90 \times 0,52 \times 1,70 \times 0,50 + 1,25 \times 2,7$	=	$382,62 \text{ m}^3$
	$2 \times 4,17 \times 0,50 + 2,64 \times 2,32 \times 0,84 \times 0,50$	=	$2\,239,91 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor – celkem:			

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	4,30 %	Standardní	
2. Zdivo – smíšené – dřevěné (roubené)	24,30 %	Podstandardní	70 %
		Podstandardní	30 %
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem – klenbové	9,30 %	Standardní	70 %
		Podstandardní	30 %
4. Střecha – vaznicová sedlová	4,20 %	Standardní	
5. Krytina – plechová	3,00 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, arapety)	0,70 %	Standardní	95 %
		Nevyskytuje se	5 %
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké – drásané	6,40 %	Standardní	30 %
		Standardní	70 %
8. Fasádní omítky – drásané	3,30 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyně, koupelny, WC)	2,40 %	Standardní	
11. Schody – betonové s dřevěným obkladem a zábradlím	3,90 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné do dřevěných zárubní	3,40 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná zdvojená, dřevěná kastlová	5,30 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – betonové, keramická dlažba, textilní krytiny	2,30 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba, textilní krytiny	1,40 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední kotlem na TP, krbovou vložkou	4,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,00 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,50 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	2,80 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler 2x	1,60 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	2,90 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – sklokeramická varná deska, el. vestavěná trouba	0,50 %	Standardní	50 %
		Podstandardní	50 %
		Podstandardní	50 %
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadla 6x, sprchový kout 5x	5,00 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací WC 5x	0,40 %	Standardní	
26. Ostatní – krb	3,00 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
2. Zdivo	$-0,54 \times 24,30 \% \times 70 \%$	- 0,0919
	$-0,54 \times 24,30 \% \times 30 \%$	- 0,0394

3. Stropy	$-0,54 \times 9,30 \% \times 30 \%$	- 0,0151
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \% \times 5 \%$	- 0,0004
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
18. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
23. Vybavení kuchyně	$-0,54 \times 0,50 \% \times 50 \%$	- 0,0014

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : = **0,8378**

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 900,- Kč/m ³	
Koeficient využití podkroví K_{vp} :	×	1,1000	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8378	
Polohový koeficient K_5 :	×	1,1000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1660	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 171,94 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	$2\,239,91\text{ m}^3 \times 4\,171,94\text{ Kč/m}^3$	=	9 344 770,13 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy – standardní
 opotřebení: $92 / (92 + 88) \times 100 = 51,111 \%$
 $51,111 \% \times 4,30 \% / 0,8378$ + 2,623 %
- Zdivo – podstandardní 70 %
 opotřebení: $92 / (92 + 58) \times 100 = 61,333 \%$
 $61,333 \% \times 24,30 \% \times 70 \% \times 0,46 / 0,8378$ + 5,728 %
- Zdivo – podstandardní 30 %
 opotřebení: $92 / (92 + 38) \times 100 = 70,769 \%$
 $70,769 \% \times 24,30 \% \times 30 \% \times 0,46 / 0,8378$ + 2,833 %
- Stropy – standardní 70 %
 opotřebení: $92 / (92 + 38) \times 100 = 70,769 \%$
 $70,769 \% \times 9,30 \% \times 70 \% / 0,8378$ + 5,499 %
- Stropy – podstandardní 30 %
 opotřebení: $92 / (92 + 38) \times 100 = 70,769 \%$
 $70,769 \% \times 9,30 \% \times 30 \% \times 0,46 / 0,8378$ + 1,084 %
- Střecha – standardní
 opotřebení: $92 / (92 + 38) \times 100 = 70,769 \%$
 $70,769 \% \times 4,20 \% / 0,8378$ + 3,548 %
- Krytina – standardní
 opotřebení: 60,000 %
 $60,000 \% \times 3,00 \% / 0,8378$ + 2,148 %
- Klempířské konstrukce – standardní 95 %
 opotřebení: 60,000 %
 $60,000 \% \times 0,70 \% \times 95 \% / 0,8378$ + 0,476 %
- Vnitřní omítky – standardní 30 %
 opotřebení: 70,000 %
 $70,000 \% \times 6,40 \% \times 30 \% / 0,8378$ + 1,604 %
- Vnitřní omítky – standardní 70 %

opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 6,40 \% \times 70 \% / 0,8378$	+	2,674 %
8. Fasádní omítky – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 3,30 \% / 0,8378$	+	1,969 %
10. Vnitřní obklady – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 2,40 \% / 0,8378$	+	1,432 %
11. Schody – standardní opotřebení: $92 / (92 + 48) \times 100 = 65,714 \%$ $65,714 \% \times 3,90 \% / 0,8378$	+	3,059 %
12. Dveře – standardní opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 3,40 \% / 0,8378$	+	2,435 %
13. Okna – standardní opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 5,30 \% / 0,8378$	+	3,796 %
14. Podlahy obytných místností – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 2,30 \% / 0,8378$	+	1,373 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 1,40 \% / 0,8378$	+	0,836 %
16. Vytápění – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 4,20 \% / 0,8378$	+	2,507 %
17. Elektroinstalace – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 4,00 \% / 0,8378$	+	2,387 %
19. Rozvod vody – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 2,80 \% / 0,8378$	+	1,671 %
20. Zdroj teplé vody – standardní opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 1,60 \% / 0,8378$	+	1,146 %
22. Kanalizace – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 2,90 \% / 0,8378$	+	1,731 %
23. Vybavení kuchyně – standardní 50 % opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 0,50 \% \times 50 \% / 0,8378$	+	0,149 %
23. Vybavení kuchyně – podstandardní 50 % opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 0,50 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,8378$	+	0,069 %
24. Vnitřní vybavení – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 5,00 \% / 0,8378$	+	2,984 %

25. Záchod – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 0,40 \% / 0,8378$	+ 0,239 %	
26. Ostatní – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 3,00 \% / 0,8378$	+ 1,790 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 57,777 %	
Odpočet opotřebení: $9\,344\,770,13 \text{ Kč} \times 57,777 \%$	–	5 399 127,84 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	3 945 642,29 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 0,970$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 3\,945\,642,29 \text{ Kč}$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,970$ **Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 3\,827\,273,02 \text{ Kč}$** **Rodinný dům č.p. 71 – zjištěná cena: 3 827 273,02 Kč****2) Pozemky****2.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Ústí nad Labem 4

Základní cena pozemku: $ZC = 1\,122,- \text{ Kč/m}^2$ **Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 6\,325 \text{ m}^2$ **Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,832$** 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 pásma	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: $I_P = 0,970$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,970$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 905,4989 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
355	Ostatní plocha	6 118	5 539 842,27
356	Zastavěná plocha a nádvoří	207	187 438,27
	Součet:	6 325	5 727 280,54

Pozemky – zjištěná cena: 5 727 280,54 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) RD Ústí nad Labem - ul. Koněvova, okres Ústí nad Labem

Dům se nachází v centru města Ústí nad Labem, Koněvova ul. a nabízí zajímavou dispozici o velikosti 4+1+jídelna a garsoniéra. Dům je podsklepený, v přízemí se nachází obývací pokoj s krbem a balkonem, kuchyně s terasou, jídelna, 3x ložnice, koupelna s rohovou vanou a WC. Ve sníženém přízemí je garsoniéra se samostatným vstupem, prádelna, kotelna a sklepní prostory. Inženýrské sítě: el. energie, vodovod, kanalizace, vytápění ústřední dálkové. Dům je v dobré stavu, ihned obyvatelný. K domu náleží pečlivě udržovaná zahrada, velký bazén se zahradním domkem, garáž pro dvě vozidla a prostorem nad ní, s možností zřízení kanceláře, sídla firmy, skladu aj. Dům může zůstat částečně zařízený. Dům je umístěn v těsné blízkosti centra města, přesto nabízí dostatek soukromí a zeleně a nádherné výhledy ze zahrady a domu na město, Větruši a Milešovku. Veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.

Nabídková CENA: 4 900 000,- Kč

2) RD Ústí nad Labem - Brná, okres Ústí nad Labem

Rodinný dům s garáží a zahradou ve vyhledávané lokalitě Ústí nad Labem - Brná. Dům prošel kompletní rekonstrukcí od základů, je moderně zařízený a velmi dobře prostorově řešený. Dvougenerační stavba nabízí ve spodní části byt o dispozici 3+kk s výměrou 76m², vlastní vchod ze zahrady, sociální zařízení, kuchyň, ložnice, pokoj. Je tedy vhodný i jako samostatná jednotka k možnému pronájmu. Horní část o dispozici 3+kk a výměře 133m² nabízí prostorný byt taktéž s vlastní koupelnou a záchodem, pokojem s šatnou, ložnicí a terasou s krásným výhledem na labské údolí. Topení je možné regulovat elektrickými panely v každé místnosti. Voda z dálkového vodovodu, ohřev vl. bojlerem, odpad do městské kanalizace. Vše je nové, stylové a kvalitně zpracované.

Nabídková CENA: 5 490 000,- Kč

3) RD Ústí nad Labem - Bukov, okres Ústí nad Labem

RD se zahradou a krytým bazénem v klidné a vyhledávané části města Ústí nad Labem. Dům je podsklepený, garáž, prádelna, kotelna, sklep. V 1.NP je prostorný obývací pokoj s krbem, kuchyně s jídelním koutem, pracovna, koupelna se sprchovým koutem. 2. NP jsou tři pokoje a velká koupelna s rohovou vanou.

Nabídková CENA: 6 400 000,- Kč

4) RD Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

RD o aktuální rozloze 4+2 v Ústí nad Labem - Centrum ulice Čajkovského. K vile je přístavba domku 2+1. Exkluzivně Vám nabízíme krásnou prvorepublikovou vilu s rozlehlou zahradou s výhledem na hrad Střekov. Celková zastavěná plocha činí 248 m², z toho plocha domu 150 m² a zahrada má výměru 1447 m². Dům má nová plastová okna. V přízemí domu se nachází prostorná kuchyň, 2 prostorné místnosti, koupelna, zvláště WC, vstup do sklepa. V 1. patře je kuchyň, spíš, 2 prostorné místnosti, 1 místnost s balkónem, 1 malá místnost která dříve sloužila pro služebnou, samostatné WC, zvláště koupelna, dále vstup na půdu. V půdních prostorách je možná další vestavba. Ve všech místnostech jsou dřevěné parkety. Dům má 2 samostatné vchody. Sklepní prostory po celé ploše domu lze využít např. jako vinotéka. Vila je v dobrém stavu, ihned k užívání, elektrorozvody již v

mědi, topení je lokální s vlastním kotlem umístěným v suterénu domu. Jedná se o klidnou lokalitu se zástavbou dalších prvorepublikových vil s veškerou občanskou vybaveností v krátké vzdálenosti. Dále je na pozemku zděná garáž 55m, altán, přístřešek pro 2 vozidla a přístavba domku 2+1 s vlastním vchodem 100m². Prostorná zahrada v přední i zadní části pozemku.

Nabídková CENA: 6 500 000,- 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 difference 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 přírůžků s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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

Seznam porovnávaných objektů:

RD Ústí nad Labem - ul. Koněvova, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	4 900 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,80
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	5 555 555,56 Kč
Váha (V):	1,0
RD Ústí nad Labem - Brná, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	5 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,80
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	5 941 558,44 Kč
Váha (V):	1,0
RD Ústí nad Labem - Bukov, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	6 400 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,75
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	7 388 167,39 Kč
Váha (V):	1,0

RD Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	6 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,85
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	6 936 107,78 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:	5 555 555,56 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	6 455 347,29 Kč
Maximální jednotková cena:	7 388 167,39 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	6 460 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 6 460 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 6 460 000,- Kč

C. REKAPITULACE

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

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

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech 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 neilépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	3 827 273,- Kč
Cena pozemků	5 727 281,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	9 554 554,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	6 460 000,- 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

6 460 000,– Kč

Cena slovy: šestmilionůčtyřistašedesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 20.6.2017

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. 16152-1020/2017 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



