

## 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: 13437-551/2016

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 25** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Horní Kruty, č.p. 22, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 25), v k.ú. Horní Kruty, obec Horní Kruty, okres Kolín.

**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 7466/15-23**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 8.2.2016 posudek vypracoval:**

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

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 22.3.2016

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 28.1.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 7466/15-23**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 25** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Horní Kruty, č.p. 22, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 25), v k.ú. Horní Kruty, obec Horní Kruty, okres Kolín.

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

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

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

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

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

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

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

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 8.2.2016, 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. a vyhlášky č. 53/2016 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

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 8.2.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny převzaty z odhadu tržní hodnoty č. 404/2013-8130000478 ze dne 7.10.2013, poskytnutého zástavním věřitelem.

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. 283, pro k.ú. Horní Kruty, obec Horní Kruty, okres Kolín, vyhotovený objednavatelem dne 28.1.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Horní Kruty, obec Horní Kruty, okres Kolín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 8.2.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

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

Odhad tržní hodnoty č. 404/2013-8130000478 ze dne 7.10.2013.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

Fotodokumentace použita v tomto Znaleckém posudku byla převzata z odhadu tržní hodnoty č. 404/2013-8130000478, ze dne 7.10.2013.

#### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

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

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Kolín  
**Obec:** Horní Kruty  
**Katastrální území:** Horní Kruty (643211)

**List vlastnictví číslo:** 283

**Vlastník:**

Čápová Jana  
č. p. 22, 28146 Horní Kruty

#### **5. Celkový popis předmětu ocenění**

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, centrální části obce Horní Kruty, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Horní Kruty 22, 281 46 Horní Kruty. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1386/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Horní Kruty, č. p. 76, 28146 Horní Kruty.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+kk s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Byla vyměněna střešní krytina, včetně klempířských konstrukcí. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

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

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

**a) vedlejší stavby:**

Vedle objektu vpravo (pohled z přístupové komunikace) je situována vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem, za touto je situována vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že tato je z části situována na pozemku jiného vlastníka.

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

- oplocení - zděná zídka
- kovová vrata
- kovová vrátka
- betonový přístupový chodník
- kamenný přístupový chodník
- udírna
- 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. 22
- 2) Pozemky
  - a) Pozemek
- 3) Ocenění porovnávací metodou

**B. POSUDEK****Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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

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

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

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) 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	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
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

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 53/2016 Sb.

##### 1.a.1) Rodinný dům č.p. 22 – § 35

###### Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha:  $13,60 \times 5,25 = 71,40 \text{ m}^2$ Podlažnost:  $71,40 / 71,40 = 1,00$ 

###### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba  $13,60 \times 5,25 \times 3,74 = 267,04 \text{ m}^3$ Zastřešení  $13,60 \times 5,25 \times 2,30 \times 0,50 = 82,11 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor – celkem:  $= 349,15 \text{ m}^3$ 

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

###### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – kamenné	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – keramické (koupelna, WC)	2,30 %	Podstandardní
11. Schody – dřevěné	1,00 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná ven dovnitř otvíratelná	5,20 %	Podstandardní
14. Podlahy obytných místností – betonové, PVC, textilní krytina	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – betonové, PVC, keramická dlažba	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – lokální kamny na tuhá paliva	5,20 %	Podstandardní
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák	0,50 %	Podstandardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
24. Vnitřní vybavení – umyvadlo, sprchový kout	4,10 %	Standardní
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Středočeský  
**Obec:** Horní Kruty  
**Počet obyvatel:** 522  
**Základní cena (ZC):** 2 453,- Kč/m<sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2**

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1936  
 Stáří stavby (y): 80  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení  $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$ : 0,328

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 804,58 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 1,000

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,040

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 349,15 × 804,58 × 1,000 × 1,040 = 292 155,87 Kč**

**Rodinný dům č.p. 22 – zjištěná cena: 292 155,87 Kč**



## 2) Pozemky

### 2.a) Vyhláška 53/2016 Sb.

#### 2.a.1) Pozemek – § 4

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

Název obce: Horní Kruty

Název okresu: Kolín

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní střediska a škola)	0,95

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,890,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 353,-$  Kč/m<sup>2</sup>

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 351$  m<sup>2</sup>

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m<sup>2</sup>.

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 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

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

**Index polohy:**  $I_p = 1,040$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_p = 1,040$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 367,1200 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 25	Zastavěná plocha a nádvoří	351	128 859,12

**Pozemek – zjištěná cena:****128 859,12 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 inzerací 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 Bečváry, okres Kolín**

Rodinný jednopodlažní dům z cihlového nezatepleného zspana bez fasádní omítky s kamennými neodizolovanými základy má sedlovou střechou z eternitu. Dispozice domu je 3+1 bez koupelny a WC, se vstupní chodbou s celkovou zastavěnou plochou cca 96 m<sup>2</sup> a užitnou plochou 87 m<sup>2</sup>. Ve dvoře je stavba samostatně stojící kůlny. Dům je částečně podsklepen – 15 m<sup>2</sup>. Obytné místnosti mají štukové omítky zdí a stropů, dřevěná okna, dýhované dveře a betonové a prkenné podlahy. Vytápění celého objektu je ústřední s kotlem na tuhá paliva umístěným v kuchyni. Ohřev TUV je elektrickým průtokovým ohřívačem. Na dvoře je suchý záchod. Nemovitost je napojena na veřejnou síť elektřiny a na hranici pozemku je přípojka plynu. Kanalizace je do žumpy a zdrojem vody je studna na sousedním pozemku.

Nabídková CENA: 475 000,- Kč

**2) RD Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora**

Dům se nachází v malebné lokalitě posázaví na okraji obce. Je vhodný k rekonstrukci, ale v dobrém stavu. Je suchý a staticky v pořádku. Střecha rovněž v dobrém stavu. Přízemí obsahuje 3 místnosti a příslušenství. Na půdě je další místnost a celá půda umožňuje další obytnou vestavbu. Dům je podsklepen a je vhodný zejména k rekreaci, ale také k bydlení. Praha 60 km, Kutná Hora 30 km, Benešov 34 km.

Nabídková CENA: 595 000,- Kč

**3) RD Dolní Chvatliny - Mančice, okres Kolín**

Rodinný dům o dispozici 2+1 s garáží, stodolou a zahradou v obci Mančice u Kolína. Dům společně s garáží a stodolou se nachází na pozemku o výměře 212 m<sup>2</sup> z čehož je zastavěná plocha 100 m<sup>2</sup>. Zahrada, která je součástí prodeje se nachází poblíž domu a je o celkové výměře 200 m<sup>2</sup>. Dům prošel částečnou rekonstrukcí - nové rozvody elektřiny v obývacím pokoji, kuchyni, stěny obývacího pokoje jsou sádkartonové, strop obložen palubkami, podlaha je s izolací proti vlhkosti, polystyrénem a na něm je dokončena prkny, kuchyň má již stěny částečně nahozeny, v komíně je nová nerezová vložka, dům je bez sociálního zařízení se suchým WC. Sociální zařízení je již v domě připraveno se základními kanály vyřezanými do betonu. Střecha je opravena a je v dobrém stavu. Pod domem se nachází sklípek. Na dvoře je zabudován nový septik s pískovou filtrací o objemu 8m<sup>3</sup>. Voda je z vlastní 11 m hluboké studně. Dům se nachází na klidném místě obce 9 km od okresního města Kolín a 4 km od obce Bečváry. Vhodný je pro trvalé bydlení, rodinnou rekreaci, ale i k podnikání.

Nabídková CENA: 600 000,- 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 refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané 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
- objekt situován v centru obce

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- v obci není plynové vedení a hloubková kanalizace
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- nutná celková rekonstrukce objektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Bečváry, okres Kolín</b>	
Výchozí cena (VC):	475 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	454 545,45 Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora</b>	
Výchozí cena (VC):	595 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	540 909,09 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Dolní Chvatliny - Mančice, okres Kolín</b>	
Výchozí cena (VC):	600 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	545 454,55 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:	454 545,45 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$ ):	513 636,36 Kč
Maximální jednotková cena:	545 454,55 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	515 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	515 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 515 000,- 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 postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech 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.**

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	292 160,- Kč
Cena pozemků	128 860,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>421 020,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>515 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

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

**515 000,- Kč**

**Cena slovy: pětsetpatnácttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 22.3.2016

**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. 13437-551/2016 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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



## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy

