

## 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: 13237-351/2016

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 208/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Český Brod, č.e. 1, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 208/1), a dále pozemku **p.č. 536/1** - zahrada, vše v k.ú. Český Brod, obec Český Brod, 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 7911/15-14**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 14.12.2015 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 19 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 24.2.2016

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 7.12.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. 149 EX 7911/15-14, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 208/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Český Brod, č.e. 1, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 208/1), a dále pozemku p.č. 536/1 - zahrada, vše v k.ú. Český Brod, obec Český Brod, 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 přikládaná 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 14.12.2015, 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.. 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 14.12.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Martina Krutského.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 165, pro k.ú. Český Brod, obec Český Brod, okres Kolín, vyhotovený objednavatelem dne 7.12.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Český Brod, obec Český Brod, okres Kolín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 14.12.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Kolín  
**Obec:** Český Brod  
**Katastrální území:** Český Brod (622737)

**List vlastnictví číslo:** 165

**Vlastníci:**

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Jandová Monika<br>Veská 137/7, Černice, 32600 Plzeň       | Podíl: 1/6 |
| 2. Krutský Martin<br>Radlická 664/26, Smíchov, 15000 Praha 5 | Podíl: 1/6 |
| 3. Krutský Ondřej<br>Lounských 753/12, Nusle, 14000 Praha 4  | Podíl: 2/6 |
| 4. Krutský Vojtěch<br>Lounských 753/12, Nusle, 14000 Praha 4 | Podíl: 2/6 |

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 208/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Český Brod, č.e. 1, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 208/1), a dále pozemku **p.č. 536/1** - zahrada, vše v k.ú. Český Brod, obec Český Brod, okres Kolín.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že výše uvedený objekt splňuje charakter rodinného domu a ke dni ocenění je takto i užíván. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o zděný, částečně podsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Český Brod, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Chouranice ev. č. 1, 282 01 Český Brod. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 874/10 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 150 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu, trativod. Dle sdělení povinného v obci Český Brod je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 3+1 a 2+kk se společným sociálním zařízením a samostatnými vstupy.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně

rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 1985 byla provedena modernizace sociálního zázemí. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebenění stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit 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 - drátěné pletivo v na ocelových sloupcích
  - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- dřevěná vrata
- dřevěná vrátka
- studna
- dřevěné venkovní schody do RD
- přístupový chodník kamenný
- kamenná opěrná zídka
- 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) Objekt č.e. 1 - jiná st.
- 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:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
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	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
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	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,05
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
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,910$		

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

##### 1.a.1) Objekt č.e. 1 - jiná st. – § 13

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ B

**Konstrukce:** zděná

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

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** nemá podkroví

**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1121 Budovy dvoubytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,119

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	$15,97 \times 10,27 + 2,69 \times 4,73$	=	176,74 m <sup>2</sup>
II.NP	$15,97 \times 10,27$	=	164,01 m <sup>2</sup>
I.PP	$3,97 \times 6,07$	=	24,10 m <sup>2</sup>
Součet:		=	364,85 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	$3,97 \times 6,07 \times 2,01$	=	48,44 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$15,97 \times 10,27 \times 5,41 + 2,69 \times 4,73 \times 2,81$	=	923,06 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$15,97 \times 10,27 \times 3,93 \times 0,50 + 2,69 \times 4,73 \times 1,16 \times 0,50$	=	329,66 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 301,16 m <sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	7,10 %	Podstandardní	
2. Zdivo – zděné	22,30 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné trámové bez podhledu	8,40 %	Podstandardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,20 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	3,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,80 %	Podstandardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,20 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	3,10 %	Nevyskytuje se 70 % Standardní	30 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
9. Vnější obklady – keramické	0,40 %	Nevyskytuje se Standardní	70 % 30 %
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyň, koupelna, WC)	2,30 %	Standardní	
11. Schody – cihlové	2,40 %	Podstandardní	
12. Dveře – dřevěné do ocelových zárubní	3,30 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – prkenné (původní), textilní krytina	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, prkenné (původní), textilní krytina, plovoucí podlahy	1,10 %	Standardní	
16. Vytápění – lokální kamny na tuhá paliva 2x	4,40 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230/400V	4,10 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,00 %	Podstandardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler – průtokový el. ohříváč	1,80 %	Standardní Standardní	50 % 50 %
21. Instalace plynu – ano, propanbutan	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	2,80 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – kombinovaný sporák	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení – umyvadlo, sprchový kout	5,10 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací WC	0,40 %	Standardní	
26. Ostatní	3,60 %	Nevyskytuje se	

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
1. Základy	-0,54 × 7,10 %	- 0,0383
3. Stropy	-0,54 × 8,40 %	- 0,0454
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 0,80 %	- 0,0043
8. Fasádní omítky	-0,54 × 1,852 × 3,10 % × 70 %	- 0,0217
9. Vnější obklady	-0,54 × 1,852 × 0,40 % × 70 %	- 0,0028
11. Schody	-0,54 × 2,40 %	- 0,0130
18. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,60 %	- 0,0060
19. Rozvod vody	-0,54 × 3,00 %	- 0,0162
26. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 3,60 %	- 0,0360
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8163</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		1 975,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8163
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1190
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>3 416,24 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 1 301,16 m <sup>3</sup> × 3 416,24 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>4 445 074,84 Kč</b>



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

1. Základy – podstandardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 7,10 \% \times 0,46 / 0,8163$	+ 2,801 %
2. Zdivo – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 22,30 \% / 0,8163$	+ 19,123 %
3. Stropy – podstandardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 8,40 \% \times 0,46 / 0,8163$	+ 3,313 %
4. Střecha – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 5,20 \% / 0,8163$	+ 4,459 %
5. Krytina – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 3,20 \% / 0,8163$	+ 2,744 %
6. Klempířské konstrukce – podstandardní opotřebení: 80,000 % $80,000 \% \times 0,80 \% \times 0,46 / 0,8163$	+ 0,361 %
7. Vnitřní omítky – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 6,20 \% / 0,8163$	+ 3,798 %
8. Fasádní omítky – standardní 30 % opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 3,10 \% \times 30 \% / 0,8163$	+ 0,570 %
9. Vnější obklady – standardní 30 % opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 0,40 \% \times 30 \% / 0,8163$	+ 0,074 %
10. Vnitřní obklady – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 2,30 \% / 0,8163$	+ 1,409 %
11. Schody – podstandardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 2,40 \% \times 0,46 / 0,8163$	+ 0,947 %
12. Dveře – standardní opotřebení: 50,000 % $50,000 \% \times 3,30 \% / 0,8163$	+ 2,021 %
13. Okna – standardní opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 5,20 \% / 0,8163$	+ 3,822 %
14. Podlahy obytných místností – standardní opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 2,20 \% / 0,8163$	+ 1,617 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 1,10 \% / 0,8163$	+ 0,809 %
16. Vytápění – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 4,40 \% / 0,8163$	+ 3,773 %

17. Elektroinstalace – standardní opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 4,10 \% / 0,8163$	+ 3,014 %	
19. Rozvod vody – podstandardní opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 3,00 \% \times 0,46 / 0,8163$	+ 1,014 %	
20. Zdroj teplé vody – standardní 50 % opotřebení: 60,000 % (stáří: 30) $60,000 \% \times 1,80 \% \times 50 \% / 0,8163$	+ 0,662 %	
20. Zdroj teplé vody – standardní 50 % opotřebení: 60,000 % (stáří: 30) $60,000 \% \times 1,80 \% \times 50 \% / 0,8163$	+ 0,662 %	
21. Instalace plynu – standardní opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 0,50 \% / 0,8163$	+ 0,368 %	
22. Kanalizace – standardní opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 2,80 \% / 0,8163$	+ 2,058 %	
23. Vybavení kuchyně – standardní opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 0,50 \% / 0,8163$	+ 0,368 %	
24. Vnitřní vybavení – standardní opotřebení: 60,000 % (stáří: 30) $60,000 \% \times 5,10 \% / 0,8163$	+ 3,749 %	
25. Záchod – standardní opotřebení: 60,000 % (stáří: 30) $60,000 \% \times 0,40 \% / 0,8163$	+ 0,294 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 63,830 %	
Odpčet opotřebení: 4 445 074,84 Kč × 63,830 %		– 2 837 291,27 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>		<b>= 1 607 783,57 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 0,930$

**Index polohy:**  $I_P = 0,910$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 1 607 783,57 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,846

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$  = **1 360 184,90 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 6

**Cena po úpravě:** = **226 697,48 Kč**

**Objekt č.e. 1 - jiná st. – zjištěná cena:** **226 697,48 Kč**

## 2) Pozemky

### 2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

#### 2.a.1) Pozemky – § 4

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

Název obce: Český Brod

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	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

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

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,220,94$  Kč/m<sup>2</sup>

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

Součet výměř pozemků ve funkčním celku:  $vp = 2\,055$  m<sup>2</sup>

**Redukční koeficient:**  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,897$

**Index trhu:**  $I_T = 0,930$

#### 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 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:**  $I_P = 0,910$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,846$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 926,5250 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 208/1	Zastavěná plocha a nádvoří	402	372 463,05
536/1	Zahrada	1 653	1 531 545,83
	Součet:	2 055	1 904 008,88

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

×  $\frac{1}{6}$ **Cena po úpravě:**= **317 334,81 Kč****Pozemky – zjištěná cena:****317 334,81 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 Klučov, okres Kolín**

Rodinný dům s garáží a dalšími přístavky. V přízemí dva pokoje, kuchyň s jídelnou, koupelna, schodiště, sklípek. V patře 3 pokoje. Voda z řádu i ze studny. Odpady do trativodu. Topení - krbová a akumulací kamna. Na dvoře garáž, dílna, prádelna, patrový přístavek - vejminek. Součástí je podélný pozemek 1051m<sup>2</sup> lemující komunikaci.

Nabídková CENA: 1 750 000,- Kč

**2) RD Vitice-Chotýš, okres Kolín**

Dvoupodlažní rodinný dům s rovinatou zahradou, před dokončením rekonstrukce. 1. NP 3+1, 2x koupelna s WC, 2.NP 2x ložnice, možno zbudovat další dvě místnosti. Celý dům je možno užívat jako dvougenerační, jako dvě samostatné jednotky s příslušenstvím. IS: EL 220/380 - nové rozvody, voda z vlastní studny - nové rozvody, ohřev vody el. kotlem; jímka, topení na pevná paliva a el. přímotopy. Je třeba dokončit omítky, podlahy - zčásti nová dlažba, střecha sedlová, krytina tašky bobrovky, z 1/3 nová. Užitná plocha domu je cca 230 m<sup>2</sup>, k domu přiléhá dílna 22 m<sup>2</sup>, zahrada 850 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 1 870 000,- Kč

**3) RD Český Brod, okres Kolín**

Dvoupodlažní zděný rodinný dům s dispozicí 5+1, s užitnou plochou 180 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha je cca 100 m<sup>2</sup>, užitná pl. je cca 180 m<sup>2</sup> + zděná kolna na zahradě se zast. pl. cca 50 m<sup>2</sup>, to vše na vlastním pozemku o velikosti 280 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 2 490 000,- 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 rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

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

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- kompletní občanská vybavenost města
- možnost napojení na kompletní IS
- lokalita vhodná k bydlení

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra města
- evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření
- 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 obtížně obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Klučov, okres Kolín</b>	
Výchozí cena (VC):	1 750 000,- 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> :	0,98
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>právního stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 546 072,97 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Vitice-Chotýš, okres Kolín</b>	
Výchozí cena (VC):	1 870 000,- 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
K <sub>právního stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 704 260,65 Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Český Brod, okres Kolín</b>	
Výchozí cena (VC):	2 490 000,- 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
K <sub>právního stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 269 309,64 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 546 072,97 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	1 839 881,09 Kč
Maximální jednotková cena:	2 269 309,64 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	1 840 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 1 840 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	× 1 / 6
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>306 666,67 Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>245 333,34 Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhlena): 245 000,- 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 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.**

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	226 700,- Kč
Cena pozemků	317 330,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>544 030,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>245 000,- 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**

**245 000,– Kč**

**Cena slovy: dvěstěčtyřicetpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 24.2.2016

**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. 13237-351/2016 samostatné evidenci 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





