

## 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: 11418-888/2015

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 530 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Uhříněves, č.p. 74, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 530), vše v k.ú. Uhříněves, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

**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 1478/12-36

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.12.2014 posudek vypracoval:**

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

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 21.5.2015

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 5.11.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 1478/12-36**, byl příbrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 530** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Uhříněves, č.p. 74, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 530), vše v k.ú. Uhříněves, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

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

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

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

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

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

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

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

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 16.12.2014, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, 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** - (ocení 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 16.12.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a uživatele předmětu ocenění.

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

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. 2048, pro k.ú. Uhříněves, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 5.11.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Uhříněves, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená znaleckým ústavem dne 16.12.2014, 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.

Cenová mapa města Praha.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl

předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Obec:** Praha  
**Katastrální území:** Uhříněves (773425)

**List vlastnictví číslo:** 2048

**Vlastník:**

Srp Bedřich  
Františka Diviše 482/31, Uhříněves, 10400 Praha 10

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku je předmětem ocenění nemovitě věci sestávající z pozemku **p.č. 530** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Uhříněves, č.p. 74, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 530), vše v k.ú. Uhříněves, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že tento je využíván jako prodejna. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření.

Ocenění je tedy provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva, bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s valbou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Praha, v místní části Uhříněves, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese Přátelství 74a, 104 00 Praha 22 - Uhříněves. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikaci). Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2059 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 2058 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Objekt sestává z kancelářských prostor.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

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

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

**a) vedlejší stavby:**

Na zadní, levou část objektu (pohled z ulice) navazuje sklad pod sedlovou střechou s valbou krytou taškou pálenou, na který dále navazuje vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou taškou pálenou. Na tuto vlevo navazuje vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

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

- oplocení - zděná 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.p. 74 - bydlení
  - b) Sklad
- 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:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
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	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	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,800$$

#### 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. Rezi denční 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	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využití	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

##### 1.a.1) Objekt č.p. 74 - bydlení – § 12

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** H. budovy pro obchod a služby

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,200

**Kód klasifikace CZ-CC:** 123 Budovy pro obchod

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,110

#### Podlaží:

I.NP

Výška:

2,98 m

Zastavěná plocha:  $10,28 \times 10,38 + 10,38 \times 1,20 \times 0,50 + 3,28 \times 3,07 = 123,00 \text{ m}^2$

Průměrná výška podlaží (PVP): = 2,98 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 123,00 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba  $(10,28 \times 10,38 + 10,38 \times 1,20 \times 0,50) \times 2,98 + 3,28 \times 3,07 \times 2,57 = 362,42 \text{ m}^3$

Zastřešení  $(10,28 \times 10,38 + 10,38 \times 1,20 \times 0,50) \times 5,04 \times 0,50 + 3,28 \times 3,07 \times 1,00 \times 0,50 = 289,63 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: = 652,05 m<sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s částečnou izolací	6,10 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – smíšené	15,30 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	8,10 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicový sedlový s valbou	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střešních – taška betonová	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	7,30 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	3,20 %	Nevyskytuje se
10. Schody	2,70 %	Standardní
11. Dveře	3,70 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná ven-dovnitř otvíratelná	5,80 %	Podstandardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
14. Povrchy podlah – betonové, PVC	3,30 %	Standardní
15. Vytápění – lokální plynovým topením WAF	4,80 %	Podstandardní
16. Elektroinstalace	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,00 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,20 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	4,40 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
9. Vnitřní obklady keramické	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
13. Okna	-0,54 × 5,80 %	- 0,0313
15. Vytápění	-0,54 × 4,80 %	- 0,0259
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	- 0,0030
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9078</b>

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 669,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 0,9390	
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9737	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 1,0047	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,9078	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,1100	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 5 635,46 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 652,05 m <sup>3</sup> × 5 635,46 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>3 674 601,69 Kč</b>

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

<b>Stáří:</b> 60 roků	
<b>Opotřebení:</b> 65,000 %	
Odpočet opotřebení: 3 674 601,69 Kč × 65,000 %	- 2 388 491,10 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>= 1 286 110,59 Kč</b>

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

<b>Index trhu:</b> I <sub>T</sub> = 0,800	
<b>Index polohy:</b> I <sub>P</sub> = 1,020	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS <sub>N</sub>	= 1 286 110,59 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>	× 0,816
<b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>	<b>= 1 049 466,24 Kč</b>

**Objekt č.p. 74 - bydlení – určená cena: 1 049 466,24 Kč**



**1.a.2) Sklad – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění****Budova:** S. skladování a manipulace**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 1,200**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci**Koeficient změny ceny stavby:** 2,050**Podlaží:**

I.NP

Výška:

2,65 m

Zastavěná plocha:  $18,01 \times 6,32 + 2,88 \times 1,66 + 1,34 \times 2,60$ = 122,09 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP):

= 2,65 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):

= 122,09 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba  $18,01 \times 6,32 \times 2,65 + 2,88 \times 1,66 \times 2,57 + 1,34 \times 2,60 \times 2,58$  = 322,91 m<sup>3</sup>Zastřešení  $18,01 \times 6,32 \times 3,00 \times 0,50 + 2,88 \times 1,66 \times 1,20 \times 0,50$  = 173,60 m<sup>3</sup>Obestavěný prostor – celkem: = 496,51 m<sup>3</sup>**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené	13,20 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – smíšené	30,40 %	Podstandardní
3. Stropy	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicový sedlový s valbou	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (parapety, žlaby, svody)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – stříkané hladké (poškozené)	2,90 %	Podstandardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	2,40 %	Standardní
12. Vrata	3,00 %	Standardní
13. Okna – dřevěná ven-dovnitř otvíratelná	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 13,20 %	- 0,0713
2. Svislé konstrukce	-0,54 × 30,40 %	- 0,1642
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 2,90 %	- 0,0157
		<u>= 0,7488</u>

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>: 0,8000****Ocenění:**

Základní jednotková cena (ZC):	2 231,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 0,9390	
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9741	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 1,0925	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,2000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,0500	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 4 387,48 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 496,51 m <sup>3</sup> × 4 387,48 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>2 178 427,69 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

Stáří: 60 roků

**Opotřebení:** 65,000 %

Odpočet opotřebení: 2 178 427,69 Kč × 65,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení: = 762 449,69 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:** I<sub>T</sub> = 0,800**Index polohy:** I<sub>P</sub> = 1,020Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub> = 762 449,69 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 0,816**Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp = 622 158,95 Kč****Sklad – určená cena: 622 158,95 Kč****Ceny objektů včetně opotřebení:**

a) Objekt č.p. 74 - bydlení 1 049 466,24 Kč

b) Sklad 622 158,95 Kč

**Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 1 671 625,19 Kč****Cena po zaokrouhlení: 1 671 630,- Kč**

## 2) Pozemky

### 2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

#### 2.a.1) Pozemek – § 2

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

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Základní cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
530	Zastavěná plocha a nádvoří	296	4 430,-	1 311 280,-

**Pozemek – určená cena:**

**1 311 280,- 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 inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost 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) Objekt Praha - Strašnice, okres Hlavní město Praha**

Objekt ve tvaru L, se dvorem a předzahrádkou, vhodný ke komerčnímu využití (spodní část) a jako byt (podkroví), 8 minut od metra Skalka. Původně vzorkovna nábytku, krejčovská dílna, vzorkovna a montážní dílna (jízdni kola). Ze dvora, s možností parkování pro 2 vozy vchod, do dvou kanceláří se zázemím (kuchyňský kout a koupelna s WC), druhý vchod do rozlehlé haly ve tvaru L a dvou dalších místností, vhodných též jako sklady (celkem 212m<sup>2</sup>). Nad halou podkroví využitelné rovněž ke skladování. V podkroví slunný byt 3+1, se samostatným schodištěm (109m<sup>2</sup>). Vytápění objektu zajišťují dva zánovní elektrokotle zn. Protherm (výhodná sazba - digitální hodiny), možnost instalace kotle na tuhá paliva. Ohřev vody bojlerem. Před sedmi lety rozsáhlá rekonstrukce (nová střecha včetně krovů, ústřední topení s rozvody v mědi, nové elektrorozvody, atd.).

Nabídková CENA: 6 490 000,- Kč

**2) Objekt Praha - Hloubětín, okres Hlavní město Praha**

Dvoupodlažní částečně podsklepený rodinný dům, využíván jako kancelář a 2 samostatné bytové jednotky. Nemovitost stojící na vlastním rovinatém pozemku o celkové výměře 409 m<sup>2</sup>. Dispozici domu tvoří samostatná kancelář a dvě samostatné bytové jednotky s vlastním vchodem. V 1. NP domu jsou čtyři místnosti, koupelna, předsíň, wc. V 2. NP jsou 4 místnosti, kuchyň s koupelnou a samostatné WC. Na udržovaném pozemku jsou 2 garáže a nezastřešené parkovací stání. Dům je připojen na veškeré ISO. Lokalita s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností (stanice metra B - Hloubětín cca 500 m). V ulici je školka. Škola, plavecký bazén, obchodní centrum, in-line a cyklo stezka do okruhu cca 600 m.

Nabídková CENA: 6 700 000,- Kč

**3) Objekt Praha - Štěrboholy, okres Hlavní město Praha**

Dům vhodný jako sídlo či provozovna firmy o dispozici 5+1, nacházející se na rovinatém pozemku o rozloze 475m<sup>2</sup>, ul. K učilišti, Praha 10 - Štěrboholy, užitná plocha domu je cca 168m<sup>2</sup>. V 1NP se nacházejí tři místnosti, zádveří s kuchyňkou, koupelna s wc a plynovým kotlem, chodba a schodiště do 1. patra. V 2NP se nachází velká místnost a půda. V roce 1999 proběhla rekonstrukce domu (nová plastová okna, střecha, rozvody, EZS.) a další stavební úpravy. Dům je možné na základě kolaudačního rozhodnutí, užívat jako provozovnu firmy. Jako vedlejší stavby se na pozemku nacházejí velký zděný sklad 84m<sup>2</sup> a ocelové přístřešky 46m<sup>2</sup>. Na pozemku je také větší parkovací plocha pro auta. Dům má zavedeny veškeré inženýrské sítě tj. vodu, elektro, plyn a kanalizaci. Poloha domu je kousek od Europarku Štěrboholy a cca 2min. autem na nájezd na Pražský okruh. Výborná dostupnost MHD.

Nabídková CENA: 6 990 000,- 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 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:**

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- objekt situován v centru obce
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- kompletní občanská vybavenost města

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- omezené parkovací možnosti v místě
- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- pouze lokální vytápění objektu
- malý přilehlý pozemek
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **komerční objekt**, 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>Objekt Praha - Strašnice, okres Hlavní město Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	6 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,05
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,10
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	5 351 473,92 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Objekt Praha - Hloubětín, okres Hlavní město Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	6 700 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,05
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,10
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	5 261 556,28 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Objekt Praha - Štěrboholy, okres Hlavní město Praha</b>	
Výchozí cena (VC):	6 990 000,- Kč
Množství (M):	1,05
K <sub>polohy</sub> :	1,05
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,10
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	5 227 900,27 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	5 227 900,27 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	5 280 310,16 Kč
Maximální jednotková cena:	5 351 473,92 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	5 280 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	5 280 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 5 280 000,- 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	1 671 630,- Kč
Cena pozemků	1 311 280,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>2 982 910,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>5 280 000,- 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**

**5 280 000,– Kč**

**Cena slovy: pět milionů dvě stě osmdesát tisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 21.5.2015

**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. 11418-888/2015 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

