

## 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: 12572-2042/2015

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 46** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hostíčkov, č.p. 34, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 46), vše v k.ú. Hostíčkov, obec Chodová Planá, okres Tachov.

**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 3873/12-24**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 1.10.2015 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 22 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 6.11.2015

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 17.7.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3873/12-24**, byl přiřazen znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 46** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hostičkov, č.p. 34, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 46), vše v k.ú. Hostičkov, obec Chodová Planá, okres Tachov.

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 1.10.2015, 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 1.10.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Petera Kalmana.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 106, pro k.ú. Hostíčkov, obec Chodová Planá, okres Tachov, vyhotovený objednavatelem dne 17.7.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hostíčkov, obec Chodová Planá, okres Tachov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 1.10.2015, 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:** Plzeňský  
**Okres:** Tachov  
**Obec:** Chodová Planá  
**Katastrální území:** Hostíčov (694002)

**List vlastnictví číslo:** 106

##### Vlastníci:

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Čejková Ivana Mgr.Ing.<br>Akátová 622, 33003 Chrást       | Podíl: 5/12 |
| 2. Kalman Peter<br>č. p. 209, 34953 Lestkov                  | Podíl: 1/6  |
| 3. Puchta Miloslav JUDr.<br>Javorná č. ev. 37, 33901 Čachrov | Podíl: 5/12 |

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části městyse Chodová Planá, v místní části Hostíčov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Hostíčov č.p. 34, 348 13 Chodová Planá-Hostíčov. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2046/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň a dále přes nezpevněnou komunikaci na pozemku p.č. 2046/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Městys Chodová Planá, Pohraniční stráž 129, 34813 Chodová Planá. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 16 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro (ke dni ocenění nefunkční), obecní vodovod, vlastní žumpu. Dle sdělení povinného v městysi Chodová Planá je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s podstandardním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. 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:**

Na zadní obytnou část rodinného domu navazuje stodola I ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou dále navazuje objekt bývalého chléva ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Na tento dále navazuje hospodářský objekt ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami, na který dále navazuje zděný přístřešek (z dřevěné konstrukce) s pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Na tyto vzadu navazuje stodola II ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami.

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

- oplocení - drátěné pletivo na dřevěných sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrata dřevěná
- vrátka dřevěná
- žumpa
- zpevněné plochy (betonové)
- venkovní schody (betonové)
- 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. 34
  - b) Stodola I
  - c) Stodola II
- 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:

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	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)	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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

#### 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	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00

11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,858$		

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

##### 1.a.1) Rodinný dům č.p. 34 – § 35

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	=	
I.NP	9,20×11,23	=	103,32 m <sup>2</sup>
Podkroví	9,20×11,23	=	103,32 m <sup>2</sup>
I.PP	9,20×11,23	=	103,32 m <sup>2</sup>
Součet:		=	309,96 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:** 309,96 / 103,32 = 3,00

#### Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	9,20×11,23×2,82	=	291,35 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	9,20×11,23×4,51	=	465,96 m <sup>3</sup>
Zastřešení	9,20×11,23×3,92×0,50	=	202,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	959,81 m <sup>3</sup>

**Rodinný dům:** typ C

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené	5,40 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené	23,40 %	Podstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	9,10 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,40 %	Standardní	
5. Krytina – plechová	3,30 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,80 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,10 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – stříkané hladké	2,80 %	Standardní	70 %
			Nevyskytuje se 30 %
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (koupelna)	2,20 %	Podstandardní	
11. Schody – betonové s povrchem Teraco bez zábradlí	2,30 %	Podstandardní	
12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná ven-dovnitř otvíratelná	5,10 %	Podstandardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
14. Podlahy obytných místností – prkenné (původní), PVC	2,10 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba	1,30 %	Standardní	
16. Vytápění – lokální kamny na tuhá paliva	5,30 %	Standardní	
17. Elektroinstalace	4,20 %	Nevyskytuje se	
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní	
19. Rozvod vody – studená i teplá	2,90 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,70 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – koupelna	2,70 %	Podstandardní	
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Nevyskytuje se	
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,30 %	Standardní	
25. Záchod	0,30 %	Nevyskytuje se	
26. Ostatní	4,00 %	Nevyskytuje se	

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

<b>Kraj:</b>	Plzeňský
<b>Obec:</b>	Chodová Planá
<b>Počet obyvatel:</b>	1 835
<b>Základní cena (ZC):</b>	1 740,- 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) uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C
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	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné síť (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	I. Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	-0,10
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	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
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: 1935  
 Stáří stavby (y): 80  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,300

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 522,- Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 0,960

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 0,858

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 959,81 × 522,- × 0,960 × 0,858 = 412 680,83 Kč**

### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>68 780,14 Kč</b>
<b>Rodinný dům č.p. 34 – zjištěná cena:</b>		<b>68 780,14 Kč</b>

## 1.b) Stodola I – § 12

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** S. skladování a manipulace

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,900

**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:		4,28 m
Zastavěná plocha: 6,78×22,80	=	154,58 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží PVP:	=	4,28 m
-----------------------------	---	--------

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	154,58 m <sup>2</sup>
--	---	-----------------------

### Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 6,78×22,80×4,28	=	661,62 m <sup>3</sup>
Zastřešení 6,78×22,80×4,10×0,50	=	316,90 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor – celkem:</b>	=	<b>978,52 m<sup>3</sup></b>

### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené	13,20 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – smíšené	30,40 %	Podstandardní
3. Stropy – klenbové	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby)	0,70 %	Podstandardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	4,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – svlakové	2,40 %	Standardní
12. Vrata	3,00 %	Nevyskytuje se
13. Okna – dřevěná jednoduchá	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – 240 V (nefunkční)	5,80 %	Podstandardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
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 %	Nevyskytuje se
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
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 0,70 %	- 0,0038
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
12. Vrata	-0,54 × 1,852 × 3,00 %	- 0,0300
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,80 %	- 0,0313
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
		<b>= 0,6254</b>

#### 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 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) :	× 0,9627	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 0,7907	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 0,9000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,0500	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 2 353,72 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 978,52 m <sup>3</sup> × 2 353,72 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>2 303 162,09 Kč</b>

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

**Opotřebení:** 85,000 %

Odpočet opotřebení: 2 303 162,09 Kč × 85,000 % - 1 957 687,78 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **345 474,31 Kč**

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 0,960$

**Index polohy:**  $I_P = 0,858$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 345 474,31 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,824

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$  = **284 670,83 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 6

**Cena po úpravě:** = **47 445,14 Kč**

**Stodola I – zjištěná cena:** **47 445,14 Kč**

**1.c) Stodola II – § 12**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Budova:** S. skladování a manipulace

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,900

**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: = 5,00 m

Zastavěná plocha: 22,90×10,08 = 230,83 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží PVP: = 5,00 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 230,83 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor OP:**

Vrchní stavba 22,90×10,08×5,00 = 1 154,16 m<sup>3</sup>

Zastřešení 22,90×10,08×3,61×0,50 = 416,65 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 1 570,81 m<sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – smíšené	13,20 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – smíšené	30,40 %	Podstandardní	
3. Stropy – dřevěné trámové	13,80 %	Standardní	
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní	
5. Krytiny střech – eternitové šablony	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	4,20 %	Standardní	60 %
		Nevyskytuje se	40 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
8. Úprava vnějších povrchů – stříkané hladké	2,90 %	Standardní	10 %
			Nevyskytuje se 90 %
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se	
12. Vrata – dřevěná	3,00 %	Standardní	
13. Okna	3,40 %	Nevyskytuje se	
14. Povrchy podlah	2,90 %	Nevyskytuje se	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace – 240/400V (nefunkční)	5,80 %	Podstandardní	
17. Bleskosvod – je proveden	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 %	Nevyskytuje se	
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
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 1,852 × 4,20 % × 40 %	- 0,0168
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 1,852 × 2,90 % × 90 %	- 0,0261
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
11. Dveře	-0,54 × 1,852 × 2,40 %	- 0,0240
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 3,40 %	- 0,0340
14. Povrchy podlah	-0,54 × 1,852 × 2,90 %	- 0,0290
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,80 %	- 0,0313
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520
		<b>= 0,5263</b>

#### 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 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) :	× 0,9486	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 0,7200	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 0,9000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,0500	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 2 111,87 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 1 570,81 m <sup>3</sup> × 2 111,87 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>3 317 346,51 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:****Opotřebení:** 85,000 %

Odpočet opotřebení: 3 317 346,51 Kč × 85,000 %

	–	2 819 744,53 Kč
	=	<u>497 601,98 Kč</u>

**Cena objektu po odečtení opotřebení:****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 0,960$ **Index polohy:**  $I_P = 0,858$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$ 

= 497 601,98 Kč

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

× 0,824

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$ = 410 024,03 Kč**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

× 1 / 6

**Cena po úpravě:**= 68 337,34 Kč**Stodola II – zjištěná cena:****68 337,34 Kč****Ceny objektů včetně opotřebení:**

a) Rodinný dům č.p. 34

68 780,14 Kč

b) Stodola I

47 445,14 Kč

c) Stodola II

68 337,34 Kč

**Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:****184 562,62 Kč****Cena po zaokrouhlení:****184 560,- Kč****2) Pozemky****2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****2.a.1) Pozemek – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Chodová Planá

Název okresu: Tachov

**Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,75
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 910,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 353,62 \text{ Kč/m}^2$

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 1\,278 \text{ m}^2$

**Redukční koeficient:**  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,956$

**Index trhu:**  $I_T = 0,960$

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

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

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

**Index polohy:**  $I_P = 0,858$

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

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 278,5620 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ]	Cena [Kč]
St. 46	Zastavěná plocha a nádvoří	1 278	356 002,24

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

**Cena po úpravě:**

$$\begin{array}{r} \times \\ \hline = \end{array} \frac{1}{6} = 59\,333,71 \text{ Kč}$$

**Pozemek – zjištěná cena:**

**59 333,71 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) RD Planá-Pavlovice, okres Tachov**

RD 3+1 v obci Pavlovice. Dům je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. Je zde zavedená elektřina, vodovod. Dům je částečně podsklepený. Z půdy a stodoly je možné vybudovat další obytné místnosti. K domu náleží původní hospodářská stavení.

Nabídková CENA: 590 000,- Kč

### **2) RD Olbramov, okres Tachov**

RD v obci Olbramov o celkové ploše 3711 m<sup>2</sup>. Jedná se o komplex mnoha pozemků na kterém stojí rodinný dům, stodola a maštale. Dům je v původním stavu a dispozičně je řešen jako 5+1, možnost půdní vestavby, z poloviny podsklepen, vytápění zajištěno krbovými kamny, pitná a užitková voda je z vlastní studny, která se nachází ve sklepních prostorech domu.

Nabídková CENA: 720 000,- Kč

### **3) RD Chodová Planá-Boněnov, okres Tachov**

Rodinný dům v obci Boněnov u Chodové Plané. Dispozice domu je nyní řešena jako 2+1. Po úpravách lze v přízemí a v půdních prostorech vybudovat další obytné místnosti. Topení je lokální na TP. K domu náleží pozemek o ploše 575 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 790 000,- Kč

### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost městyse je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost městyse na dobré úrovni

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra městyse
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nutná celková rekonstrukce objektu
- 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 Planá-Pavlovice, okres Tachov</b>	
Výchozí cena (VC):	590 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,05
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):	510 822,51 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Olbramov, okres Tachov</b>	
Výchozí cena (VC):	720 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,05
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,10
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	539 720,02 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Chodová Planá-Boněnov, okres Tachov</b>	
Výchozí cena (VC):	790 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,05
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	685 696,93 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:	510 822,51 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	578 746,49 Kč
Maximální jednotková cena:	685 696,93 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	580 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	580 000,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>96 666,67 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 redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>77 333,34 Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** **80 000,- 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	184 560,- Kč
Cena pozemků	59 330,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>243 890,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>80 000,- 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**

**80 000,- Kč**

**Cena slovy: osmdesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 6.11.2015

**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. 12572-2042/2015 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



