

## 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](mailto:vingralek@posudek.com)  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 10209-1709/2014

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 237/85 - zahrada, pozemku p.č. 237/86 - zahrada a pozemku p.č. 237/141 - zahrada, vše v k.ú. Sedlec u Starého Plzence, obec Starý Plzenec, okres Plzeň-město.

**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 4017/11-46

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23.9.2014 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 5 stran příloh.

V Přerově, dne 6.11.2014

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 12.9.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 4017/11-46**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 237/85** - zahrada, pozemku **p.č. 237/86** - zahrada a pozemku **p.č. 237/141** - zahrada, vše v k.ú. Sedlec u Starého Plzence, obec Starý Plzenec, okres Plzeň-město.

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 23.9.2014, 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. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

**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 23.9.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

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.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2255, pro k.ú. Sedlec u Starého Plzně, obec Starý Plzenec, okres Plzeň-město, vyhotovený objednavatelem dne 12.9.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Sedlec u Starého Plzně, obec Starý Plzenec, okres Plzeň-město, vyhotovená znaleckým ústavem dne 23.9.2014, 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.

Územní plán města Starý Plzenec.

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:** Plzeň-město  
**Obec:** Starý Plzenec  
**Katastrální území:** Sedlec u Starého Plzence (755141)

**List vlastnictví číslo:** 2255

**Vlastník:** Caban Anton, Pšenčíkova 673/26, Kamýk, 14200 Praha 4

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 237/85** - zahrada, pozemku **p.č. 237/86** - zahrada a pozemku **p.č. 237/141** - zahrada, vše v k.ú. Sedlec u Starého Plzence, obec Starý Plzenec, okres Plzeň-město, které jsou situovány v zastavěné, okrajové části města Starý Plzenec. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 237/164 - zahrada a přes pozemek p.č. 237/166 - zahrada, které jsou ve vlastnictví: Město Starý Plzenec, Smetanova 932, 33202 Starý Plzenec.

Dle účastníka místního šetření v obci Starý Plzenec je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Starý Plzenec jsou pozemky zahrnuty v plochách jako „rekreace“. Informace získány z www stránek města Starý Plzenec.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:**

**a) vedlejší stavby:**

Při levé, přední hranici pozemku p.č. 237/85 - zahrada je situována dřevěná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou a na pozemku p.č. 237/86 - zahrada je situován přístřešek ocelové k-ce pod pultovou střechou krytou šindelem, dále vlevo na se nachází kůlna pod pultovou střechou, za kterou je situován dřevěný přístřešek pod střechou krytou šindelem.

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

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na zděných sloupcích a zděné podezdívce
- 2x kovové vrata s dřevěnými latěmi
- 2x kovové vrátka s dřevěnými latěmi
- přípojky IS

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.**

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Objekty
  - a) Vedlejší stavba
  - b) Vedlejší stavba - kůlna
  - c) Přístřešek na auto
  - d) Přístřešek
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

## 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	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,000$$

#### 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	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost	IV. Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,02
7 Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	0,00
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,876$$

**Ocenění****1) Objekty****1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.****1.a.1) Vedlejší stavba – § 16****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba: typ I–D

**Svislá nosná konstrukce:** dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Podkroví:** nemá podkroví**Krov:** neumožňující zřízení podkroví**Koeficient vybavení stavby:** 1,000**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,075**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 3,30×6,54 = 21,58 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba 3,30×6,54×3,80 = 82,01 m<sup>3</sup>**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	8,00 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – dřevěné	31,30 %	Standardní	
3. Stropy	21,80 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	
5. Krytina – plechová	11,20 %	Standardní	
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby, svody)	1,60 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – fasádní omítky - běžný nátěr	6,30 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné	3,80 %	Standardní	
10. Okna	1,30 %	Standardní	
11. Podlahy	9,70 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,00 %	Standardní	

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

1,0000

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

= 1,0000

**Ocenění:**

Základní jednotková cena

1 055,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	1,0000	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,0750	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	2 189,13 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b> 82,01 m <sup>3</sup> × 2 189,13 Kč/m <sup>3</sup>	=		<b>179 530,55 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení:</b> 20,000 %		
Odpočet opotřebení: 179 530,55 Kč × 20,000 %	–	35 906,11 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>143 624,44 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

<b>Index trhu:</b> $I_T = 1,000$		
<b>Index polohy:</b> $I_P = 0,876$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	143 624,44 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,876
<b>Cena stavby:</b> $CS = CS_N \times pp$	=	<b>125 815,01 Kč</b>

**Vedlejší stavba – určená cena:** 125 815,01 Kč

**1.a.2) Vedlejší stavba - kůlna – § 16**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Vedlejší stavba:** typ I–D

**Svislá nosná konstrukce:** dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

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

**Podkroví:** nemá podkroví

**Krov:** neumožňující zřízení podkroví

**Koeficient vybavení stavby:** 1,000

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,075

**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 2,71×4,85 = 13,14 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor (OP):**

Vrchní stavba 2,71×4,85×3,44 = 45,21 m<sup>3</sup>

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové s izolací	8,00 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – dřevěné s opláštěním	31,30 %	Standardní	
3. Stropy	21,80 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	
5. Krytina	11,20 %	Standardní	
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby, svody)	1,60 %	Standardní	



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
7. Úprava povrchů – fasádní omítky - běžný nátěr	6,30 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné náplňové	3,80 %	Standardní	
10. Okna	1,30 %	Standardní	
11. Podlahy	9,70 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,00 %	Standardní	

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :	1,0000
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>	<b>= 1,0000</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena		1 055,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	1,0000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,0750	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>2 189,13 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 45,21 m <sup>3</sup> × 2 189,13 Kč/m <sup>3</sup>		=	<b>98 970,57 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení:</b> 20,000 %			
Odpočet opotřebení: 98 970,57 Kč × 20,000 %	-	19 794,11 Kč	
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>79 176,46 Kč</b>	

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

<b>Index trhu:</b> I <sub>T</sub> = 1,000			
<b>Index polohy:</b> I <sub>P</sub> = 0,876			
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS <sub>N</sub>	=	79 176,46 Kč	
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>	×	0,876	
<b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>	=	<b>69 358,58 Kč</b>	

**Vedlejší stavba - kůlna – určená cena: 69 358,58 Kč**

**1.a.3) Přístřešek na auto – § 16**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Vedlejší stavba:** typ I–G

**Svislá nosná konstrukce:** přístřešky

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

**Koeficient vybavení stavby:** 1,000

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené  
**Koeficient změny ceny stavby:** 2,075

**Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha:  $10,16 \times 4,89 = 49,68 \text{ m}^2$

**Obestavěný prostor (OP):**

Vrchní stavba  $10,16 \times 4,89 \times 3,43 = 170,41 \text{ m}^3$   
 Zastřešení  $10,16 \times 4,89 \times 1,46 \times 0,50 = 36,27 \text{ m}^3$   
 Obestavěný prostor – celkem:  $= 206,68 \text{ m}^3$

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené patky	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – ocelová k-ce	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov – vaznicový sedlový	33,50 %	Standardní
5. Krytina – kanadský šindel	12,80 %	Standardní
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby, svody)	4,20 %	Standardní
7. Úprava povrchů – běžný nátěr	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

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

Základní koeficient K<sub>4</sub>:  $\frac{1,0000}{= 1,0000}$

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:****Ocenění:**

Základní jednotková cena  $750,- \text{ Kč/m}^3$   
 Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>:  $\times 1,0000$   
 Polohový koeficient K<sub>5</sub>:  $\times 1,0000$   
 Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>:  $\times 2,0750$   
**Základní jednotková cena upravená:**  $= 1 556,25 \text{ Kč/m}^3$   
**Základní cena upravená:**  $206,68 \text{ m}^3 \times 1 556,25 \text{ Kč/m}^3 = 321 645,75 \text{ Kč}$

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

**Opotřebení:** 20,000 %  
 Odpočet opotřebení:  $321 645,75 \text{ Kč} \times 20,000 \% = 64 329,15 \text{ Kč}$   
**Cena objektu po odečtení opotřebení:**  $= 257 316,60 \text{ Kč}$

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$   
**Index polohy:**  $I_P = 0,876$   
 Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub>  $= 257 316,60 \text{ Kč}$   
 Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P \times 0,876$

Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$  = 225 409,34 Kč

Přístřešek na auto – určená cena: 225 409,34 Kč

#### 1.a.4) Přístřešek – § 16

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

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

Koeficient vybavení stavby: 0,958

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,075

##### Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha:  $2 \times 3,14 \times 1,75 \times 1,75$  = 19,23 m<sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba  $(2 \times 3,14 \times 1,75 \times 1,75) \times 1,80$  = 34,62 m<sup>3</sup>

Zastřešení  $(2 \times 3,14 \times 1,75 \times 1,75) \times 1,30 \times 0,50$  = 12,50 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 47,12 m<sup>3</sup>

##### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – patky bez izolací	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – dřevěné	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov – stanový	33,50 %	Standardní
5. Krytina – kanadský šindel	12,80 %	Standardní
6. Klempířské práce	4,20 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – běžný nátěr	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

##### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient  $K_4$ : 1,0000

Úprava koeficientu  $K_4$ :

6. Klempířské práce  $-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \%$  = 0,0420

**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ : = 0,9580**

##### Ocenění:

Základní jednotková cena 750,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,9580	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,0750	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	1 490,89 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b> 47,12 m <sup>3</sup> × 1 490,89 Kč/m <sup>3</sup>	=		<b>70 250,74 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení:</b> 20,000 %		
Odpočet opotřebení: 70 250,74 Kč × 20,000 %	–	14 050,15 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>56 200,59 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

<b>Index trhu:</b> $I_T = 1,000$		
<b>Index polohy:</b> $I_P = 0,876$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	=	56 200,59 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,876
<b>Cena stavby:</b> $CS = CS_N \times pp$	=	<b>49 231,72 Kč</b>

**Přístřešek – určená cena:** **49 231,72 Kč**

**Ceny objektů včetně opotřebení:**

a) Vedlejší stavba	125 815,01 Kč
b) Vedlejší stavba - kůlna	69 358,58 Kč
c) Přístřešek na auto	225 409,34 Kč
d) Přístřešek	49 231,72 Kč
<b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>469 814,65 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b>469 810,- Kč</b>

**2) Pozemky**

**2.a) Vyhláška 441/2013 Sb.**

**2.a.1) Pozemky – § 9**

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

Název obce: Starý Plzenec  
 Název okresu: Plzeň-město

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

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b><math>O_i</math></b>
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Ostatní města a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční a autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby,	0,98

zdravotní středisko, škola a pošta, nebo  
bankovní (peněžní) služby, nebo  
sportovní nebo kulturní zařízení

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,700,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,115,82$  Kč/m<sup>2</sup>

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,00
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	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:**  $I_P = 0,876$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,876$

**§ 9 odst. 3 – Jiné pozemky (dle § 4 odst. 1)**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 293,2375$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
237/85	Zahrada	398	116 708,53
237/86	Zahrada	395	115 828,81
237/141	Zahrada	289	84 745,64
	Součet:	1 082	317 282,98

**Pozemky – určená cena:**

**317 282,98 Kč**

### 3) Věcná práva

#### 3.a) Cenový předpis

##### 3.a.1) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.1.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.1.2012. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 237/80  
a vázne na:
- parcela: 237/141.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného × -1

**Hodnota věcného břemene: = -10 000,- 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.

### **Kladné stránky předmětu ocenění:**

- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- dle platného územního plánu obce Starý Plzenec je oceňovaný pozemek veden v plochách „rekreace“

### **Záporné stránky předmětu ocenění:**

- přístup je po nezpevněné, veřejné komunikaci
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 1 300,- Kč do 2 000,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při spodní hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 1 300,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 1.082 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši **1 410 000,- Kč** (zaokrouhлено).

## REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	469 810,- Kč
Cena pozemků	317 280,- Kč
Cena věcných práv	-10 000,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>777 090,- 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) byly zjištěny, jsou.*</b>	<b>-10 000,- Kč</b>

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

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

**1 410 000,- Kč** (Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)  
Cena slovy: jedenmiliončtyřistadesettisíc Kč

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

**1 400 000,-Kč** (Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)  
Cena slovy: jedenmiliončtyřistatisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 6.11.2014

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. 10209-1709/2014 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

