

## 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: 11381-851/2015

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 11** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nové Dvory, č.p. 16, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 11), a dále pozemku **p.č. 12** - zahrada, vše v k.ú. Nové Dvory u Kutné Hory, obec Nové Dvory, okres Kutná Hora.

**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 5078/14-24**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17.3.2015 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 17 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 16.5.2015

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 9.3.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 5078/14-24**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 11** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nové Dvory, č.p. 16, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 11), a dále pozemku **p.č. 12** - zahrada, vše v k.ú. Nové Dvory u Kutné Hory, obec Nové Dvory, okres Kutná Hora.

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 17.3.2015, 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** - (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 17.3.2015 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. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 14.

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. 492, pro k.ú. Nové Dvory u Kutné Hory, obec Nové Dvory, okres Kutná Hora, vyhotovený objednavatelem dne 9.3.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nové Dvory u Kutné Hory, obec Nové Dvory, okres Kutná Hora, vyhotovená znaleckým ústavem dne 17.3.2015, 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 rozměry 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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou publikovány na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz).

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Kutná Hora  
**Obec:** Nové Dvory  
**Katastrální území:** Nové Dvory u Kutné Hory (706078)

**List vlastnictví číslo:** 492

**Vlastník:** Urban Zdenek, Tyršova 349, Žižkov, 28401 Kutná Hora

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru velkého písmene „L“, nachází se v zastavěné, centrální části obce Nové Dvory, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese Masarykovo nám. č.p. 16, 285 31 Nové Dvory. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 510/5 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Česká republika a přes pozemek p.č. 511 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Městys Nové Dvory, Masarykovo nám. 11, 28531 Nové Dvory.

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

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

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 postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Byla provedena rekonstrukce fasády a proběhla výměna oken a parapetů. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

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

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- přípojky IS

**Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.**

**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. 16
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

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	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

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

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

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. Rezi denční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

##### 1.a.1) Rodinný dům č.p. 16 – § 35

###### Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha:  $10,61 \times 6,25 + 6,00 \times 19,54 = 183,55 \text{ m}^2$ Podlažnost:  $183,55 / 183,55 = 1,00$ 

###### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba  $(10,61 \times 6,25 + 6,00 \times 19,54) \times 3,35 = 614,90 \text{ m}^3$ Zastřešení  $(10,61 \times 6,25 + 6,00 \times 19,54) \times 3,30 \times 0,50 = 302,86 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor – celkem:  $= 917,76 \text{ m}^3$ 

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

###### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s izolací	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady – keramické	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

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

<b>Kraj:</b>	Středočeský
<b>Obec:</b>	Nové Dvory
<b>Počet obyvatel:</b>	850
<b>Základní cena (ZC):</b>	2 453,- Kč/m <sup>3</sup>

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

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu  $I_v$  (index konstrukce a vybavení) uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	$V_i$
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1950
Stáří stavby (y):	65
Koeficient pro úpravu (s):	0,675

Index konstrukce a vybavení ( $I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,614

**Základní cena upravená (ZCU = ZC ×  $I_v$ ):** 1 506,14 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu ( $I_T$ ):** 1,000

**Index polohy ( $I_P$ ):** 1,050

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU ×  $I_T$  ×  $I_P$  = 917,76 × 1 506,14 × 1,000 × 1,050 = 1 451 388,80 Kč**

**Rodinný dům č.p. 16 – určená cena: 1 451 388,80 Kč**



**2) Pozemky****2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Nové Dvory

Název okresu: Kutná Hora

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
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, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,205,- \text{ Kč/m}^2$ **Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 392,08 \text{ Kč/m}^2$ **Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 784 \text{ m}^2$ Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000  $\text{m}^2$ .**Index trhu:**  $I_T = 1,000$ **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 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$ **Index polohy:**  $I_P = 1,050$ **Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,050$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 411,6840 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
11	Zastavěná plocha a nádvoří	306	125 975,30
12	Zahrada	478	196 784,95
	Součet:	784	322 760,25

**Pozemky – určená cena:****322 760,25 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 Nové Dvory, okres Kutná Hora**

Rodinný dům o současné dispozici 3+kk, užitné ploše 160 m<sup>2</sup>, s pěknou půdou, vhodnou k vybudování podkrovních místností. Nemovitost stojí ve starší zástavbě, v blízkosti hřiště, na pozemku o rozloze 796 m<sup>2</sup>. Dům z roku 1926 je postaven z cihel s kamenným základem, v sedmdesátých letech byla část domu přistavěna, k původní stavbě. Kanalizace a vodovod je obecní a na pozemku je studna s pitnou vodou. Bojler v koupelně zajišťuje ohřev vody. Plynová přípojka na hranici pozemku. Vytápění elektro-kotlem a nebo kotlem na tuhá paliva. Dům je částečně podsklepen.

Nabídková CENA: 1 300 000,- Kč

**2) RD Svatý Mikuláš, okres Kutná Hora**

Rodinný domek v obci Svatý Mikuláš. Rodinný dům o dispozici 4+1 a obytné ploše 148 m<sup>2</sup>. V přízemí domu jsou 2 místnosti + kuchyň, prostorná chodba a dále pak špajz, koupelna a samostatné WC. V patře jsou 2 místnosti a menší prostor vhodný k vybudování např. šatny apod. Dům má vlastní sklep. K domu náleží i rozlehlý pozemek, který je rozdělen na tři části – dvůr, kde je i hospodářské stavení, které slouží k uložení věcí, uhlí apod. Dále pak zahrada, kde jsou vzrostlé ovocné stromy a v neposlední řadě pozemek o rozloze 492m<sup>2</sup>, který je oplocen a je vhodný k pěstování zeleniny, ovoce tak i k chovu hospodářských zvířat. Dům je nutné zčásti rekonstruovat, je nutné vyměnit okna. Střecha domu je v dobrém stavu. Vytápění v domě je ústřední na tuhá paliva. Kanalizace je plánována v dohledné době.

Nabídková CENA: 1 390 000,- Kč

**3) RD Miskovice, okres Kutná Hora**

RD 2+1 s předzahrádkou a menší zahradou o výměře 322 m<sup>2</sup> v obci Miskovice u Kutné Hory. Dům má nová plastová okna a vstupní dveře, rozvod vody do kuchyně a koupelny. V obci obchod, MŠ a pošta, ostatní občanská vybavenost v Kutné Hoře, vzdálené 4 km.

Nabídková CENA: 1 470 000,- 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:

- dostatečné možnosti parkování na veřejném parkovišti (komunikaci)
- lokalita vhodná k bydlení
- objekt situován v centru obce
- možnost napojení na kompletní IS

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je situován u hlavní komunikace
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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

#### Seznam porovnávaných objektů:

<b>RD Nové Dvory, okres Kutná Hora</b>	
Výchozí cena (VC):	1 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	1 244 019,14 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Svatý Mikuláš, okres Kutná Hora</b>	
Výchozí cena (VC):	1 390 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	1 330 143,54 Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Miskovice, okres Kutná Hora</b>	
Výchozí cena (VC):	1 470 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 406 698,56 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena: 1 244 019,14 Kč  
 Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 1 326 953,75 Kč  
 Maximální jednotková cena: 1 406 698,56 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena: 1 330 000,- Kč  
 Jednotkové množství: × 1,00  
 Porovnávací hodnota: = 1 330 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 1 330 000,- 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	1 451 390,- Kč
Cena pozemků	322 760,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>1 774 150,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>1 330 000,- 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**

**1 330 000,– Kč**

**Cena slovy: jedenmiliontřístatřicettisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 16.5.2015

**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. 11381-851/2015 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