

# 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: 14354-1468/2016

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 939/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, jiná. st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 939/2), pozemku **p.č. 940** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 940), pozemku **p.č. 941** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Svádov, č.p. 168, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 941) a dále pozemku **p.č. 939/1** - zahrada, vše v k.ú. Svádov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

**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 5544/14-26**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 30.8.2016 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 21 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 9.9.2016

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 9.8.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 5544/14-26**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 939/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, jiná. st.** (stavba stojí na pozemku p.č. 939/2), pozemku **p.č. 940** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **objekt bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 940), pozemku **p.č. 941** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Svádov, č.p. 168, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 941) a dále pozemku **p.č. 939/1** - zahrada, vše v k.ú. Svádov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

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

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

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

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

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

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

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

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 30.8.2016, 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., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 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 30.8.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinné, paní Petry Stiborové.

## **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 27, pro k.ú. Svádov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vyhotovený objednavatelem dne 9.8.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Svádov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vyhotovená znaleckým ústavem dne 30.8.2016, 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:** Ústecký  
**Obec:** Ústí nad Labem  
**Katastrální území:** Svádov (759830)

**List vlastnictví číslo:** 27

**Vlastník:**

Stiborová Petra  
Jana Želivského 168, Svádov, 40322 Ústí nad Labem

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Ústí nad Labem, v místní části Svádov, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Jana Želivského 168, 403 22 Ústí nad Labem-Střekov - Svádov. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 981/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro (odpojeno), obecní vodovod (odpojeno), plynové vedení, žumpu.

Dle informací ČSÚ ve městě Ústí nad Labem je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+1 s podstandardním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle účastníka místního šetření přes 80 let. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech 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 pozemku p.č. 939/2 - zastavění plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če- jiná st. Jedná se o zděnou vedlejší stavbu pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou navazuje dřevěný přístřešek pod pultovou střechou.

Na pozemku p.č. 940 - zastavění plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če - garáž. Jedná se o přízemní, zděnou garáž pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem, na kterou navazuje jednoduchý přístřešek pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

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

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a z části na betonové podezdívce
- kovová vrátka
- přístupový chodník betonový
- betonové schody do RD
- žumpa
- 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. 168
  - b) Objekt bez čp/če - jiná st.
  - c) Objekt bez čp/če - garáž
- 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 s vlivem na prodejnost nem. věci	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	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,08
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
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:  $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,960$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

##### 1.1.a) Rodinný dům č.p. 168 – § 35

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	8,41×12,54	=	105,46 m <sup>2</sup>
Podkroví	8,41×12,54	=	105,46 m <sup>2</sup>
I.PP	8,41×12,54	=	105,46 m <sup>2</sup>
Součet:		=	316,38 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:** 316,38 / 105,46 = 3,00

#### Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	8,41×12,54×2,53	=	266,82 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	8,41×12,54×3,16	=	333,26 m <sup>3</sup>
Zastřešení	8,41×12,54×4,92×0,50	=	259,44 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	859,52 m <sup>3</sup>

**Rodinný dům:** typ C

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené	5,40 %	Podstandardní
2. Zdivo – zděné	23,40 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	9,10 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,40 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	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
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – keramický (kuchyně, koupelna, WC)	2,20 %	Standardní
11. Schody – dřevěné s dřevěnými stupni, betonové se zábradlím	2,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12. Dveře – dřevěné náplňové do dřevěných zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	5,10 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – betonové, PVC, prkenné (původní)	2,10 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – betonové, PVC, teraco	1,30 %	Standardní
16. Vytápění	5,30 %	Nevyskytuje se
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,20 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – studená	2,90 %	Podstandardní
20. Zdroj teplé vody	1,70 %	Nevyskytuje se
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	2,70 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – umyvadlo	4,30 %	Podstandardní
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	4,00 %	Nevyskytuje se

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

<b>Kraj:</b>	Ústecký
<b>Obec:</b>	Ústí nad Labem
<b>Počet obyvatel:</b>	93 409
<b>Základní cena (ZC):</b>	1 608,- Kč/m <sup>3</sup>

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

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je 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	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	I. Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	-0,10
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7 Zákl. příslušenství v RD	II. Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05
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	0,65*



provedení rozsáhlejších stavebních  
úprav)

\* Rok výstavby / kolaudace: 1936  
Stáří stavby (y): 80  
Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,312

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>): 501,70 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu (I<sub>T</sub>): 1,000

Index polohy (I<sub>P</sub>): 0,960

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS<sub>p</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 859,52 × 501,70 × 1,000 × 0,960 = 413 972,34 Kč

Rodinný dům č.p. 168 – zjištěná cena: 413 972,34 Kč

### 1.1.b) Objekt bez čp/če - jiná st. – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

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

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,800

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,088

Podlaží:

I.NP

Zastavěná plocha: 5,05×3,56 = 17,98 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 5,05×3,56×2,60 = 46,74 m<sup>3</sup>

Zastřešení 5,05×3,56×2,04×0,50 = 18,34 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 65,08 m<sup>3</sup>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní	
3. Stropy	19,80 %	Nevyskytuje se	
4. Krov – vaznicový sedlový krov	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – pozinkované (žlaby)	1,70 %	Podstandardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
7. Úprava povrchů – vnitřní omítky - vápenné hladké – fasádní omítky - stříkané hladké	6,10 %	Standardní Standardní	50 % 50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře – dřevěné	3,00 %	Standardní	
10. Okna – ocelová jednoduchá	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace – 240V	5,80 %	Standardní	

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 19,80 %	- 0,1980
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,70 %	- 0,0092
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,7928</b>

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>: 0,8000**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,0880
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>2 296,80 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 65,08 m <sup>3</sup> × 2 296,80 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>149 475,74 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení:</b> 70,000 %		
Odpočet opotřebení: 149 475,74 Kč × 70,000 %	-	104 633,02 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>44 842,72 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> = 0,960		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS <sub>N</sub>	=	44 842,72 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>	×	0,960
<b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>	=	<b>43 049,01 Kč</b>

**Objekt bez čp/če - jiná st. – zjištěná cena: 43 049,01 Kč**

**1.1.c) Objekt bez čp/če - garáž – § 37****Podlaží:**

I.NP

Zastavěná plocha: 3,43×6,04 = 20,72 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba 3,43×6,04×3,32 = 68,78 m<sup>3</sup>**Zatřídění garáže****Svislá nosná konstrukce:** zděná v tl. nad 15 cm, montovaná**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Krov:** neumožňující zřízení podkroví**Typ garáže:** B**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	6,20 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	30,10 %	Standardní	
3. Stropy – panelové	26,20 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	
5. Krytina – vlnitý eternit	5,70 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby)	2,90 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – vnitřní omítky - vápenné hladké – fasádní omítky - stříkané hladké	4,80 %	Standardní	50 % 50 %
8. Dveře	2,70 %	Nevyskytuje se	
9. Okna – luxfery	1,40 %	Podstandardní	
10. Vrata – dřevěná	6,80 %	Standardní	
11. Podlahy – betonové	7,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	6,00 %	Standardní	

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Ústecký  
**Obec:** Ústí nad Labem  
**Počet obyvatel:** 93 409  
**Základní cena (ZC):** 1 027,- Kč/m<sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení:** příloha č. 26, tabulka č. 2

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$V_i$
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	I. Bez vybavení	-0,05
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1996  
 Stáří stavby ( $y$ ): 20  
 Koeficient pro úpravu ( $s$ ): 0,900

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6$ ): 0,727

Základní cena upravená ( $ZCU = ZC \times I_V$ ): 746,63 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu ( $I_T$ ): 1,000

Index polohy ( $I_P$ ): 0,960

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 68,78 \times 746,63 \times 1,000 \times 0,960 = 49\,299,08$  Kč

Objekt bez čp/če - garáž – zjištěná cena: 49 299,08 Kč

**Ceny objektů včetně opotřebení:**

- |                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| a) Rodinný dům č.p. 168        | 413 972,34 Kč |
| b) Objekt bez čp/če - jiná st. | 43 049,01 Kč  |
| c) Objekt bez čp/če - garáž    | 49 299,08 Kč  |

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 506 320,43 Kč

Cena po zaokrouhlení: 506 320,- Kč

## 2) Pozemky

### 2.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

#### 2.1.a) Pozemky – § 4

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

Název obce: Ústí nad Labem 5

**Základní cena pozemku: ZC = 1 320,- Kč/m<sup>2</sup>**

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

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 1\,174\text{ m}^2$

**Redukční koeficient:  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,970$**

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

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

**Index polohy:  $I_P = 0,960$**

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,960$**

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 1\,229,1840\text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
939/1	Zahrada	1 010	1 241 475,84
939/2	Zastavěná plocha a nádvoří	16	19 666,94
940	Zastavěná plocha a nádvoří	35	43 021,44
941	Zastavěná plocha a nádvoří	113	138 897,79
	Součet:	1 174	1 443 062,01

**Pozemky – zjištěná cena:**

**1 443 062,01 Kč**

### 3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, 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 Ústí nad Labem - Svádov, okres Ústí nad Labem

Rodinný dům s dispozicí 6 + 1 v žádané lokalitě Ústí nad Labem - Svádov. V přízemí se nachází kuchyň, dva pokoje, koupelna a WC. V 1. NP pak čtyři pokoje. Dům je částečně podsklepen. Zahrada 1.200 m<sup>2</sup> s několika stromy je za domem.

Nabídková CENA: 1 100 000,- Kč

#### 2) RD Ústí nad Labem - Předlice, okres Ústí nad Labem

Rodinný dům s byty, v přízemí 3+1, v 1 patře 3+1 a v podkroví 2x 1+1. Dům je v dobrém stavu.

Nabídková CENA: 1 200 000,- Kč

### 3) RD Ústí nad Labem - Krásné Březno, okres Ústí nad Labem

Samostatně stojící RD s pozemkem o celkové ploše 481 m<sup>2</sup>, v lokalitě Krásné Březno, naproti zámku Krásné Březno, v ulici Podmokelská. Jedná se o zděný dvougenerační rodinný dům obdélníkového tvaru se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím. V přízemí se nachází chodba, kuchyně, tři další místnosti a koupelna s WC. První patro je přístupné po schodech z přízemí, má i možnost samostatného vstupu z boku budovy. Dispozičně je také koncipováno jako 3+1, sestává z chodby, kuchyně, tří pokojů a koupelny s WC. Nad prvním patrem se nachází prostorný půdní prostor. Dům je podsklepený, se zánovní sedlovou střechou, s parkováním na vlastním pozemku. Přiléhá k němu prostorná stodola, také s půdním prostorem. Do nemovitosti jsou přivedeny inženýrské sítě, elektrická energie, plyn, voda, odpad je napojen na veřejnou kanalizaci. Dům se nachází v lokalitě s dobrou občanskou infrastrukturou, od centra Ústí nad Labem vzdálené pouhých několik minut autem nebo autobusem. V blízkosti se nachází několik zastávek MHD, vlaková zastávka, mateřská školka, základní škola, střední školy, lékárna, obchody, supermarket, pošta.

Nabídková CENA: 1 350 000,- 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 ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou, MHD
- kompletní občanská vybavenost města

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- 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:**

RD Ústí nad Labem - Svádov, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	1 100 000,- 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> :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 000 000,- Kč
Váha (V):	1,0
RD Ústí nad Labem - Předlice, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	1 200 000,- 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):	1 148 325,36 Kč
Váha (V):	1,0



RD Ústí nad Labem - Krásné Březno, okres Ústí nad Labem	
Výchozí cena (VC):	1 350 000,- 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):	1 291 866,03 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 000 000,- Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	1 146 730,46 Kč
Maximální jednotková cena:	1 291 866,03 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	1 150 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 1 150 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 1 150 000,- 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 postiženy 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	506 320,- Kč
Cena pozemků	1 443 060,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>1 949 380,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>1 150 000,- 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**

**1 150 000,– Kč**

**Cena slovy: jedenmilionjednostopadesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 9.9.2016

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 14354-1468/2016 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



