

## 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: 17393-144/2018

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 174/1 - zahrada a pozemku p.č. 174/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. 174/2), vše v k.ú. Jirny, obec Jirny, okres Praha-východ.

**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 6830/17-13

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 19.1.2018 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 19 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 26.1.2018

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 5.1.2018 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 Ex 6830/17-13**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 174/1** - zahrada a pozemku **p.č. 174/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. 174/2), vše v k.ú. Jirny, obec Jirny, okres Praha-východ.

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 19.1.2018, 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., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 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 19.1.2018 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.

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. 1845, pro k.ú. Jirny, obec Jirny, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem, dne 5.1.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Jirny, obec Jirny, okres Praha-východ, vyhotovený znaleckým ústavem dne 19.1.2018, 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.

Rozhodnutí - povolení výjimky ze dne 8.6.2011.

Územní souhlas a souhlas s ohlášenou stavbou ze dne 17.10.2011.

Část projektové dokumentace z 4/2011.

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:** Středočeský  
**Okres:** Praha-východ  
**Obec:** Jirny  
**Katastrální území:** Jirny (660922)

**List vlastnictví číslo:** 1845

**Vlastník:**

Veselý Pavel  
Sovova 1873, 25082 Úvaly

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s budoucím plně využitým podkrovím bez zastřešení. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Jirny, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1709 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Jirny, Brandýská 9, 250 90 Jirny.

Dle informací ČSÚ v obci Jirny je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Po dokončení by měl objekt sestávat z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 5 roků. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o rozestavěnou novostavbu rodinného domu, která není ke dni ocenění stavebně, technicky, provozně a funkčně dokončena. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako zanedbaný.

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:**

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými a betonovými sloupky a betonovou podezdívkou
- schody a opěrná zídka z betonových tvarovek
- 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.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Objekty
  - a) Rozestavěný rodinný dům
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 4) 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
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

**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	III. Okrajové části obce	-0,05
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	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,03
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### 1.1.a) Rozestavěný rodinný dům – § 13

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

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

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Polohový koeficient:** 0,900

**Kód klasifikace CZ-CC:** 111 Budovy jednobytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,192

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	13,85×9,87	=	136,70 m <sup>2</sup>
Podkroví	13,85×9,87	=	136,70 m <sup>2</sup>
Součet:		=	273,40 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba	13,85×9,87×4,92	=	672,56 m <sup>3</sup>
Zastřešení	13,85×9,87×2,88×0,50	=	196,85 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	869,41 m <sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Střecha	7,30 %	Standardní
5. Krytina	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody – betonové	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	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
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

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

Základní koeficient $K_4$ :	1,0000
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>	<b>= 1,0000</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:	2 290,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient využití podkroví $K_{vp}$ :	× 1,1200
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	× 1,0000
Polohový koeficient $K_5$ :	× 0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	× 2,1920
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 5 059,84 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 869,41 m <sup>3</sup> × 5 059,84 Kč/m <sup>3</sup>	<b>= 4 399 075,49 Kč</b>

#### Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

2. Zdivo		
21,20 % / 1,0000 × (100 – 85) %	+	3,180 %
3. Stropy		
7,90 % / 1,0000 × (100 – 50) %	+	3,950 %
4. Střecha		
7,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	7,300 %
5. Krytina		
3,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,400 %



6. Klempířské konstrukce		
0,90 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,900 %
7. Vnitřní omítky		
5,80 % / 1,0000 × (100 – 30) %	+	4,060 %
8. Fasádní omítky		
2,80 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,800 %
9. Vnější obklady		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %
10. Vnitřní obklady		
2,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,300 %
11. Schody		
1,00 % / 1,0000 × (100 – 60) %	+	0,400 %
12. Dveře		
3,20 % / 1,0000 × (100 – 10) %	+	2,880 %
13. Okna		
5,20 % / 1,0000 × (100 – 60) %	+	2,080 %
14. Podlahy obytných místností		
2,20 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,200 %
15. Podlahy ostatních místností		
1,00 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,000 %
16. Vytápění		
5,20 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	5,200 %
17. Elektroinstalace		
4,30 % / 1,0000 × (100 – 30) %	+	3,010 %
18. Bleskosvod		
0,60 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,600 %
19. Rozvod vody		
3,20 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,200 %
20. Zdroj teplé vody		
1,90 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,900 %
21. Instalace plynu		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %
22. Kanalizace		
3,10 % / 1,0000 × (100 – 30) %	+	2,170 %
23. Vybavení kuchyně		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %
24. Vnitřní vybavení		
4,10 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	4,100 %
25. Záchod		
0,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,300 %
26. Ostatní		
3,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,400 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	61,830 %

Úprava ceny: 4 399 075,49 Kč × 61,830 %

**Cena stavby:**

–	2 719 948,38 Kč
=	<b>1 679 127,11 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:****Opotřebení:** 15,000 %

Odpočet opotřebení: 1 679 127,11 Kč × 15,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

	–	251 869,07 Kč
	=	<b>1 427 258,04 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 1,000$ **Index polohy:**  $I_P = 0,970$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$ Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$ **Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp$** 

	=	1 427 258,04 Kč
	×	0,970
	=	<b>1 384 440,30 Kč</b>

**Rozestavěný rodinný dům – zjištěná cena:** **1 384 440,30 Kč****2) Pozemky****2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Jirny

Název okresu: Praha-východ

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezenou vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	0,90

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,530,-$  Kč/m<sup>2</sup>**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 940,-$  Kč/m<sup>2</sup>**  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 541$  m<sup>2</sup>Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 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	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

**Index polohy:**  $I_P = 0,970$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,970$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 911,8000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
174/1	Zahrada	405	369 279,-
174/2	Zastavěná plocha a nádvoří	136	124 004,80
	Součet:	541	493 283,80

**Pozemky – zjištěná cena: 493 283,80 Kč**

### 3) Věcná práva

#### 3.1) Cenový předpis

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

Jedná se o ocenění věcného břemene zřízení a provozování zařízení distribuční elektrizační soustavy k části pozemku vymezené v geometrickém plánu č. 1638-136/2012, dle článku III. smlouvy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 9.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 6.11.2013. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín, IČO: 24729035

a vázne na:

- parcela: 174/1

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	
<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	<b>-10 000,-</b>	<b>Kč</b>

#### 4) 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 Nehvizdy, okres Praha-východ**

Nízkoenergetický rodinný dům 4+1 s užitnou plochou 96 m<sup>2</sup> v Nehvizdech u Prahy včetně pozemku o výměře 377 m<sup>2</sup>. V 1. NP se nachází vstupní hala, prostorný obývací pokoj s přílehlou kuchyní a jídelnou, toaleta, komora. Ve 2. NP se nachází tři ložnice, koupelna a galerie.

Nabídková CENA: 4 699 000,- Kč

**2) RD Sluštice, okres Praha-východ**

Dvoupodlažní rodinný dům o výměře 86 m<sup>2</sup> na parcele o celkové výměře 845 m<sup>2</sup>. Dům se skládá ze čtyř pokojů + samostatná, otevřená kuchyň, z čehož tři neprůchozí pokoje nalezneme v prvním patře domu spolu s koupelnou a WC. Další WC je i v přízemí. Na podlahách je dlažba a koberce, z obývacího pokoje výstup na zahradu či budoucí terasu.

Nabídková CENA: 4 730 000,- Kč

**3) RD Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

Novostavba nízkoenergetického rodinného domu v obci Stará Boleslav o velikosti 5+1 s užitnou plochu 127 m<sup>2</sup>. V 1.NP se nachází vstupní hala, velký obývací pokoj propojený s kuchyní a jídelnou, hobby pokoj, toaleta a schodiště vedoucí do 2.NP na horní galerii s přímým vstupem do prosvětlené ložnice, dvou pokojů, šatny a prostorné koupelny. K domu náleží pozemky o výměře 508 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 4 947 000,- 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 přírůžek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- atraktivní lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- jedná se o stavebně nedokončenou novostavbu rodinného domu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům (dokončený zkolaudovaný)**, 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 (budoucí stav, po dokončení) je obchodovatelný bez zohlednění váznoucích věcných břemen.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Nehvizdy, okres Praha-východ</b>	
Výchozí cena (VC):	4 699 000,- 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):	4 271 818,18 Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Sluštice, okres Praha-východ</b>	
Výchozí cena (VC):	4 730 000,- 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):	4 300 000,- Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ</b>	
Výchozí cena (VC):	4 947 000,- 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):	4 497 272,73 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:	4 271 818,18 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	4 356 363,64 Kč
Maximální jednotková cena:	4 497 272,73 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	4 360 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 4 360 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (budoucí stav, po dokončení):** 4 360 000,- 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. 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 (v budoucím stavu, po dokončení) považovat za **průměrně obchodovatelnou**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, která je uvažována jako obvyklá hodnota budoucí, po dokončení objektu. Tuto hodnotu je nutné upravit rozestavěností, která je dle výše uvedeného výpočtu 38,17%. V našem konkrétním případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění se dostáváme k hodnotě po zaokrouhlení 1 665 000,- Kč.**

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	1 384 440,- Kč
Cena pozemků	493 284,- Kč
Cena věcných práv	-10 000,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>1 867 724,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem (budoucí stav, po dokončení)</b>	<b>4 360 000,- 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) 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**

**1 665 000,- Kč** (Obvyklá hodnota, **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: jedenmilionšestsetšedesátpěttisíc Kč**

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

**1 655 000,- Kč** (Obvyklá hodnota, **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

**Cena slovy: jedenmilionšestsetpadesátpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 26.1.2018

**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. 17393-144/2018 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

Rozhodnutí - povolení výjimky

Územní souhlas a souhlas s ohlášenou stavbou

