

## 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: 18996-31/2019

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 28** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Strážišťe, č.p. 31, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 28), vše v k.ú. Strážišťe u Drahobuze, obec Drahobuz, okres Litoměřice.

**Objednavatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202  
DIČ: CZ7803135681

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 139 Ex 14392/15-060**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 21.12.2018 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 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 8.1.2019

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.12.2018 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 Ex 14392/15-060**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 28** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Strážišťe, č.p. 31, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 28), vše v k.ú. Strážišťe u Drahozuze, obec Drahozuz, okres Litoměřice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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 prodejkch 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 21.12.2018, 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 21.12.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila 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 povinnou pouze telefonicky.

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. 158, pro k.ú. Strážiště u Drahozuze, obec Drahozub, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem, dne 6.12.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Strážiště u Drahozuze, obec Drahozub, okres Litoměřice, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 21.12.2018, 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.

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, povinnou, 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  
**Okres:** Litoměřice  
**Obec:** Drahozub  
**Katastrální území:** Strážiště u Drahozuze (631701)

**List vlastnictví číslo:** 158

**Vlastník:**

Pflegerová Milena  
Mostecká 2019, Horní Litvínov, 43601 Litvínov

Podíl: 1/30

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, pravděpodobně nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Dražobuz, v místní části Strážišť, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Strážišť 31, 411 45 Dražobuz - Strážišť. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 545 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Dražobuz, č. p. 35, 411 45 Dražobuz.

Dle sdělení povinné je dům napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a vlastní žumpa. Dle informací ČSÚ v obci Dražobuz je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt pravděpodobně sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zařízením. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinnou předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla v posledních letech zřejmě zanedbaná. Na objektu byla provedena částečná oprava fasádních omítek. 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:**

#### **a) vedlejší stavby:**

Za rodinným domem, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou.

Za rodinným domem, při pravé hranici pozemku (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, pravděpodobně zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

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

- oplocení - dřevěné latě s dřevěnými sloupky
- kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech
- kovová vrátka s drátěným pletivem v kovových rámech
- 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. 31
- 2) Pozemky
  - a) Pozemek
- 3) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

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

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/30 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	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	-0,02

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,939$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### 1.1.a) Rodinný dům č.p. 31 – § 35

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	13,42×(2,90+4,28)+8,01×1,52	=	108,53 m <sup>2</sup>
Podkroví	13,42×(2,90+4,28)	=	96,36 m <sup>2</sup>
Součet:		=	204,89 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:** 204,89 / 108,53 = 1,89

#### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	13,42×2,90×5,30+13,42×4,28×3,50+8,01×1,52×2,30	=	435,30 m <sup>3</sup>
Zastřešení	13,42×2,90×3,02×0,50+13,42×4,28×4,82×0,50+8,01×1,52×1,20×0,50	=	204,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	639,80 m <sup>3</sup>

**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	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní	
3. Stropy	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – taška betonová	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní	
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní	



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
8. Fasádní omítky – vápenné hladké – stříkané hladké (špatný stav)	2,80 %	Standardní Podstandardní	40 % 60 %
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní	
11. Schody	1,00 %	Standardní	
12. Dveře	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná 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 %	Nevyskytuje se	
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	

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

<b>Kraj:</b>	Ústecký
<b>Obec:</b>	Drahobuz
<b>Počet obyvatel:</b>	283
<b>Základní cena (ZC):</b>	1 347,- 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	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
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	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové	0,00

příslušenství k RD	zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	
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: 1948  
 Stáří stavby (y): 70  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,650

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,514

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>): 692,36 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu (I<sub>T</sub>): 0,930

Index polohy (I<sub>P</sub>): 0,939

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 639,80 × 692,36 × 0,930 × 0,939 = 386 834,10 Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 30  
 Cena po úpravě: = 12 894,47 Kč

Rodinný dům č.p. 31 – zjištěná cena: 12 894,47 Kč

## 2) Pozemky

### 2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

#### 2.1.a) Pozemek – § 4

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

Název obce: Dražobuz  
 Název okresu: Litoměřice

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,60
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
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	VI. Žádná vybavenost	0,80

Základní cena výchozí: ZC<sub>v</sub> = 1 182,- Kč/m<sup>2</sup>

Základní cena pozemku: ZC = ZC<sub>v</sub> × O<sub>1</sub> × O<sub>2</sub> × O<sub>3</sub> × O<sub>4</sub> × O<sub>5</sub> × O<sub>6</sub> = 286,- 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:  $\nu p = 616 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000  $\text{m}^2$ .

**Index trhu:**  $I_T = 0,930$

**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 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 pásma	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:**  $I_P = 0,939$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,873$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 249,6780 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ]	Cena [Kč]
St. 28	Zastavěná plocha a nádvoří	616	153 801,65

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 30
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>5 126,72 Kč</b>

**Pozemek – zjištěná cena:** **5 126,72 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 Třebušín - Horní Týnec, okres Litoměřice

Rodinný dům vhodný k trvalému bydlení i k rodinné rekreaci. Dům se nachází v krásném prostředí obce v Českém středohoří - Horní Týnec. Jedná se o přízemní, nepodsklepenou stavbu (pouze malý sklípek cca 2 x 2 m). V domě je chodba s kuchyňským koutem, ložnice, pokoj se vstupem na terasu nad garáží, koupelna s WC, schodiště do podkroví, kde je jedna místnost a půda. Střecha je sedlová na dřevěném krovu, krytinu tvoří eternitové šablony. Topení je ústřední s kotlem na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje el. bojler. V suterénu domu je garáž. K domu náleží zahrada o výměře 1.032 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 795 000,- Kč

## 2) RD Drahobuz, okres Litoměřice

Dvoupatrový rodinný dům v obci Drahobuz na Litoměřicku. Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost o stáří cca 150 let, která je vhodná k rekonstrukci. Na budově je provedena rekonstrukce střechy - betonová taška cca 5 let, včetně klempířských prvků, vazba původní. Dům je napojen na veřejný vodovod, navíc užitková voda ze studny. V objektu jsou nová kachlová kamna s výměníkem. Odpady svedeny do jímky. Zastavěná plocha 215 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku včetně přístaveb 718 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 850 000,- Kč

## 3) RD Úštěk - České Předměstí, okres Litoměřice

Rodinný dům o velikosti 130 m<sup>2</sup> na okraji města Úštěk s pískovcovým sklepením a pavlačí. V současné době je dům využíván k rekreaci a postupně zde probíhá rekonstrukce celého objektu. Část místností se využívá, další jsou připravené k rozšíření dispozice domu na 4+1.

Dům je napojený na kanalizaci, obecní vodovod a elektřinu. Plynová přípojka je ukončena na domě. Topí se lokálně v kuchyni, domem prochází dva funkční komíny. Střecha má novou krytinu, okna jsou původní dřevěná s jednoduchými skly, v kuchyni a pokoji jsou okna špaletová, v podkroví je nové střešní okno. Koupelna má velký sprchový kout. WC je původní suché a nachází se na konci pavlače. Zajímavé jsou sklepní prostory pod domem, které se skládají z pěti místností, pátá velká místnost o velikosti 14 m<sup>2</sup> se nachází až ve druhém podzemním podlaží. Celé sklepení je původní vydlabané v pískovcové skále.

Nabídková CENA: 880 000,- Kč

## Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

## Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

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

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- stavebně technický stav a údržba objektu na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 Třebušín - Horní Týnec, okres Litoměřice</b>	
Výchozí cena (VC):	795 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,15
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,10
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	628 458,50 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Drahobuz, okres Litoměřice</b>	
Výchozí cena (VC):	850 000,- Kč
Množství (M):	1,05
K <sub>polohy</sub> :	1,05
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,15
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	705 697,99 Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Úštěk - České Předměstí, okres Litoměřice</b>	
Výchozí cena (VC):	880 000,- Kč
Množství (M):	1,00
$K_{\text{polohy}}$ :	1,10
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,15
$K_{\text{konstrukce}}$ :	1,00
$K_{\text{pozemku}}$ :	0,95
$K_{\text{technického stavu}}$ :	1,05
Jednotková cena (JC):	697 395,66 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	628 458,50 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	677 184,05 Kč
Maximální jednotková cena:	705 697,99 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	680 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 680 000,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 30
<b>Cena po úpravě:</b>	<b>= 22 666,67 Kč</b>

#### Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/30 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	× 0,800
<b>Cena po úpravě:</b>	<b>= 18 133,34 Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 20 000,- 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 menší než nabídka. 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 **obtížně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	12 894,- Kč
Cena pozemků	5 127,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>18 021,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>20 000,- 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**

**20 000,- Kč**

**Cena slovy: dvacettisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 8.1.2019

**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. 18996-31/2019 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

Náhled katastrální mapy