

## 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: 19593-628/2019

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 113** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Chroustov, č.p. 91, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 113), a dále pozemku **p.č. 262/3** - zahrada, vše v k.ú. Chroustov, obec Chroustov, okres Nymburk.

**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. 139EX 24010/14-089**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 24.4.2019 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 6 stran příloh.

V Praze, dne 30.4.2019

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 16.4.2019 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139EX 24010/14-089**, byl přiřazen znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 113** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Chroustov, č.p. 91, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 113), a dále pozemku **p.č. 262/3** - zahrada, vše v k.ú. Chroustov, obec Chroustov, okres Nymburk.

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

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

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

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 24.4.2019, 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 24.4.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 58.

Informace, týkající se inženýrských sítí a občanské vybavenosti byly sděleny sousedem.

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. 189, pro k.ú. Chroustov, obec Chroustov, okres Nymburk, vyhotovený objednavatelem dne 16.4.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Chroustov, obec Chroustov, okres Nymburk, vyhotovená znaleckým ústavem dne 24.4.2019, 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:** Středočeský  
**Okres:** Nymburk  
**Obec:** Chroustov  
**Katastrální území:** Chroustov (654248)

**List vlastnictví číslo:** 189

**Vlastník:**

Hála Zdeněk  
č. p. 59, 28904 Vlkov pod Oškobrhem

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zřejmě nepodsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Chroustov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Chroustov 91, 289 02 Chroustov. Parkování je možné ve vlastní garáži nebo na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 488/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5 a přes pozemek p.č. 488/6 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Chroustov, č.p. 81, 289 02 Chroustov.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ v obci Chroustov je dále možné napojení na hloubkovou kanalizaci.

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. 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:**

Na zadní obytnou část rodinného domu navazuje přízemní hospodářský objekt ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Za rodinným domem je situována přízemní, zděná stodola se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou vlevo navazuje přízemní, zděná garáž s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

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

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - ocelové pole na betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce
- vrátka z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy (betonové)
- studna
- 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. 91
- 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:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 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)	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 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

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

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

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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	III. Okrajové části obce	-0,01
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	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,030$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### 1.1.a) Rodinný dům č.p. 91 – § 35

###### Podlaží:

I.NP

$$\text{Zastavěná plocha: } 5,75 \times 14,70 + 1,91 \times 7,33 = 98,53 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } 98,53 / 98,53 = 1,00$$

###### Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	$5,75 \times 14,70 \times 3,43 + 1,91 \times 7,33 \times 2,10$	=	319,32 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$5,75 \times 14,70 \times 2,20 \times 0,50 + 1,91 \times 7,33 \times 1,33 \times 0,50$	=	102,29 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	421,61 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
1. Základy – smíšené bez 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 pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – stříkané hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	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>	Středočeský
<b>Obec:</b>	Chroustov
<b>Počet obyvatel:</b>	207
<b>Základní cena (ZC):</b>	1 931,- 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	I. Hodnota 1	0,00
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 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	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1939  
 Stáří stavby (y): 80  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení  $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$ : 0,474

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 915,29 Kč/m<sup>3</sup>

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

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,030

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>p</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 421,61 × 915,29 × 1,000 × 1,030 = 397 472,28 Kč**

**Rodinný dům č.p. 91 – zjištěná cena: 397 472,28 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: Chroustov

Název okresu: Nymburk

**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	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
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> = 1 828,- 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> = 376,- 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:  $vp = 1\,200\text{ m}^2$ **Redukční koeficient:  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,967$** **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 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:  $I_P = 1,030$** **Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,030$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 374,4998\text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ]	Cena [Kč]
St. 113	Zastavěná plocha a nádvoří	763	285 743,35
262/3	Zahrada	437	163 656,41
	Součet:	1 200	449 399,76

**Pozemky – zjištěná cena:****449 399,76 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, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

#### 1) RD Sloveč, okres Nymburk

RD v obci Kamilov. Dispozice nemovitosti je 2+1, vstupní chodba, kuchyň, dva pokoje, sociální zařízení. Na podlahách je keramická dlažba, lamino v pokoji a pvc. Vytápění domu je řešeno kamny - umístěné v technické místnosti s rozvodem do radiátorů. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Dům je napojen na obecní vodovod. Kanalizace je nově napojená do jímky 2 m<sup>3</sup>. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí. Na pozemku se nachází vlastní studna.

Nabídková CENA: 1 250 000,- Kč

**2) RD Velenice, okres Nymburk**

RD 3+1 o ploše 125 m<sup>2</sup> ve Velenicích u Nymburka. Dispozice: prostorná vstupní místnost, kuchyň, 2 pokoje, koupelna s vanou, toaleta, komora. K domu náleží přístavba, kterou lze propojit s domem a získat tak další místnosti, garáž 25 m<sup>2</sup>, pozemek o CP 100 m<sup>2</sup> a tzv. vejminek. Dům je v dobrém udržovaném stavu, napojen na vlastní studnu, veřejný vodovod natažen na pozemek, možnost připojení na veřejnou kanalizaci.

Nabídková CENA: 995 000,- Kč

**3) RD Dymokury, okres Nymburk**

RD v obci Dymokury, okres Nymburk. ZP domu je 111 m<sup>2</sup>, předzahrádka má 39 m<sup>2</sup> a zahrada a dvorek 278 m<sup>2</sup>. Celková plocha je 428 m<sup>2</sup>. Jednopodlažní dům s podkrovím se nachází v klidné části obce. El.energie a voda je zavedena do domu. Topení v tomto domě bylo na tuhá paliva. Dům je vyklizen, připraven k rekonstrukci.

Nabídková CENA: 1 040 000,- Kč

**4) RD Městec Králové - ul. Míru, okres Nymburk**

RD s dvorem v obci Městec Králové. Nemovitost o velikosti 4+1 s pozemkem (774 m<sup>2</sup>) z toho zahrada 340 m<sup>2</sup>. Do objektu je přivedena voda z vlastní studny, přípojka el. energie a kanalizační přípojka. V přízemí se nachází kuchyně, tři pokoje, koupelna, WC, spižárna a velká garáž pro dva automobily. V prvním patře je jeden pokoj s možností dostavby dalšího pokoje. Dále pak prostorný balkon. Na zahradě je postaven gril a skleník.

Nabídková CENA: 1 290 000,- 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 rozdílům, 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 nebo ve vlastní garáži
- 

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav 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 je obchodovatelný.**

#### Seznam porovnávaných objektů:

<b>RD Sloveč, okres Nymburk</b>	
Výchozí cena (VC):	1 250 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,05
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 030 715,32 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Velenice, okres Nymburk</b>	
Výchozí cena (VC):	995 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,05
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	957 190,96 Kč
Váha (V):	1,0

RD Dymokury, okres Nymburk	
Výchozí cena (VC):	1 040 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,05
K <sub>vybavení</sub> :	1,05
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):	902 689,62 Kč
Váha (V):	1,0
RD Městec Králové - ul. Míru, okres Nymburk	
Výchozí cena (VC):	1 290 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,10
K <sub>vybavení</sub> :	1,05
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):	1 015 348,29 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	902 689,62 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	976 486,05 Kč
Maximální jednotková cena:	1 030 715,32 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	980 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 980 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 980 000,- 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	397 472,- Kč
Cena pozemků	449 400,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>846 872,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>980 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (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**

**980 000,- Kč**

**Cena slovy: devětsetosmdesát tisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 30.4.2019

**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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19593-628/2019 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

Kopie katastrální mapy