

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, 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: 21692-1081/2020

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 1331/2 - zahrada, pozemku p.č. 1331/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Neštěmice, č.e. 5597, obč.vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. 1331/3), pozemku p.č. 1331/4 - zahrada a pozemku p.č. 1331/6 - zahrada, vše v k.ú. Neštěmice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

**Objednatel posudku:**

JUDr. Jiří Bulvas  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha  
Jablonecká 322  
190 00 Praha 9  
IČ: 72078201

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 146 EX 696/19-45

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 24.7.2020 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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 objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 8.9.2020

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 13.7.2020 vydané Exekutorským úřadem Praha, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 696/19-45**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1331/2** - zahrada, pozemku **p.č. 1331/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Neštěmice, č.e. 5597, obč.vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. 1331/3), pozemku **p.č. 1331/4** - zahrada a pozemku **p.č. 1331/6** - zahrada, vše v k.ú. Neštěmice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

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

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

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

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

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

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

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

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 24.7.2020, 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., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 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 nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 24.7.2020 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. 68.

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 posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1966, pro k.ú. Neštěmice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vyhotovený objednavatelem dne 13.7.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Neštěmice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vyhotovená znaleckým ústavem dne 24.7.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Ústecký  
**Obec:** Ústí nad Labem  
**Katastrální území:** Neštětice (703869)

**List vlastnictví číslo:** 1966

**Vlastník:**

Nosek Miroslav  
Seifertova 463, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem

#### 5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o přízemní, zděný objekt pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Ústí nad Labem, místní části Neštětice v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Sibiřská ev. č. 5597, 403 31, Ústí nad Labem - Neštětice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1313 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem.

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

Objekt sestává z opravárenských a administrativních prostor. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je odborného odhadu zpracovatele cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Byla provedena výměna oken. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

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

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

**a) vedlejší stavby:**

U hlavního objektu se nachází dřevěný přístřešek pod sedlovou střechou krytou šindelem.

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

- oplocení - ocelové pole na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- kovová vrata s drátěným pletivem
- betonová plocha
- štěrková plocha
- zděná zídka
- přípojky IS

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

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

## **6. Obsah posudku**

- 1) Objekty
  - a) Objekt č.e. 5597 - obč.vyb
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,45
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	III. Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,00
5 Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,05

6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná poloha	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,473$			

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

#### 1.2) Objekt č.e. 5597 - obč.vyb – § 12

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** R<sub>2</sub>. (oprava, údržba)

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,100

**Kód klasifikace CZ-CC:** 123 Budovy pro obchod

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,243

#### Podlaží:

I.NP

Výška:

4,59 m

Zastavěná plocha: 10,70×15,80

= 169,06 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží PVP:

= 4,59 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:

= 169,06 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 10,70×15,80×4,59

= 775,99 m<sup>3</sup>

Zastřešení 10,70×15,80×1,00×0,50

= 84,53 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem:

= 860,52 m<sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	10,90 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – zděné	25,80 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	12,00 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	6,30 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	4,30 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	3,00 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
10. Schody	2,20 %	Standardní
11. Dveře	2,30 %	Standardní
12. Vrata – plechová vrata	2,70 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	3,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění	1,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace	7,20 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	2,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	1,90 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,50 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	2,00 %	Standardní
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,80 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :	1,0000
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>	<b>= 1,0000</b>

#### Ocenění:

Základní cena ZC:	2 460,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 0,9390	
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9590	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 0,7575	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 1,0000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,1000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,2430	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 4 140,22 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 860,52 m <sup>3</sup> × 4 140,22 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>3 562 742,11 Kč</b>

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

<b>Opotřebení:</b> 55,000 %	
Odpočet opotřebení: 3 562 742,11 Kč × 55,000 %	– 1 959 508,16 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>= 1 603 233,95 Kč</b>

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

<b>Index trhu:</b> I <sub>T</sub> = 1,000	
<b>Index polohy:</b> I <sub>P</sub> = 0,473	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS <sub>N</sub>	= 1 603 233,95 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>	× 0,473
<b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>	<b>= 758 329,66 Kč</b>

**Objekt č.e. 5597 - obč.vyb – zjištěná cena: 758 329,66 Kč**



**2) Pozemky****2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Ústí nad Labem 3

**Základní cena pozemku:  $ZC = 940,-$  Kč/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 <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$
Index polohy:  $I_P = 0,473$ **Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,473$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 444,6200$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1331/3	Zastavěná plocha a nádvoří	163	72 473,06
1331/2	Zahrada	152	67 582,24
1331/4	Zahrada	38	16 895,56
1331/6	Zahrada	223	99 150,26
	Součet:	576	256 101,12

**Pozemky – zjištěná cena:****256 101,12 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) Objekt Děčín - Děčín VIII-Dolní Oldřichov, okres Děčín**

Budova se 6 garážovými stáními, včetně pozemku p.č.st. 713 a podílu na pozemku p.č. 1305/14 a p.č. 1305/11, k.ú. Horní Oldřichov. Jedná se o zděný jednopodlažní objekt kolaudovaný a využívaný jako garáže, autoservis a myčka aut s kanceláří a sociálním zařízením (WC, sprchový kout, umyvadlo, elektrický bojler). Jedná se o koncovou řadovou budovu v průmyslovém areálu. Nosná konstrukce je zděná, okna jednoduchá, vrata plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, keramické obklady a dlažby, rozvod teplé a studené vody, vytápění plynové (samostatný kotel), elektroinstalace 220 + 380 V, zabezpečovací systém. Objekt byl v roce 2014 modernizován, v roce 2018 byla provedena rekonstrukce střechy. Objekt je napojen na všechny sítě, má podružné měření spotřeby vody, elektrické energie a zemního plynu.

Nabídková CENA: 2 399 000,- Kč

**2) Objekt Kravaře - Janovice, okres Česká Lípa**

Skladová hala s užitnou plochou 977 m<sup>2</sup>, s původním využitím jako termosklad zeleniny, která se nalézá v okrajové, leč dobře dostupné části obce Kravaře. Jedná se o montovaný ocelový zateplený skladový objekt z poloviny sedmdesátých let, se zázemím, o půdorysu 63 x 15,5 m. Pozemek okolo budovy má výměru 2.673 m<sup>2</sup>. Hala je rozdělena do tří propojených sekcí, kde dvě slouží jako skladové prostory a třetí jako manipulační prostor, na který navazují kanceláře a sociální zázemí. Výška k vazníkům 3,5 m, do hřebene 4,5 m. Osvětlení zářivkovými tělesy, temperování zajištěno teplovodními radiátory napojenými na elektrokotel. El. příkon cca 30kW. Podlaha betonová, vjezd do objektu zajištěn dvěma vraty. Budova je připojena na veřejný vodovod, svod odpadních vod do septiku. Příjezdová komunikace asfaltová.

Nabídková CENA: 2 300 000,- Kč

**3) Objekt Ústí nad Labem - Svádov, okres Ústí nad Labem**

Částečně zrekonstruovaný objekt. Stavba byla určena před rekonstrukcí ke skladování materiálů a výrobků. U budovy je provedena kompletní výměna krovy. Podlaha v patře je provedena z mostních panelů, což umožňuje, vzhledem k stavební nosnosti těchto prvků, umístit v tomto prostoru jakýkoli provoz. Dále jsou částečně provedeny vnitřní omítky a bourací práce. V objektu je plynová přípojka a 2 m od ní v souběžné komunikaci vede vodovodní řad a kanalizace. Budova je dále částečně podsklepena a je jí možné jako sklad.

Nabídková CENA: 2 201 000,- 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
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou a MHD
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt občanské vybavenosti**, 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>Objekt Děčín - Děčín VIII-Dolní Oldřichov, okres Děčín</b>	
Výchozí cena (VC):	2 399 000,- Kč
Množství (M):	1,05
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 082 261,93 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Objekt Kravaře - Janovice, okres Česká Lípa</b>	

Výchozí cena (VC):	2 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	0,95
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 096 149,46 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Objekt Ústí nad Labem - Svádov, okres Ústí nad Labem</b>	
Výchozí cena (VC):	2 201 000,- 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):	2 000 909,09 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:	2 000 909,09 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	2 059 773,49 Kč
Maximální jednotková cena:	2 096 149,46 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	2 060 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	2 060 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 2 060 000,- 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 nemovité věci, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi 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 oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.**

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	758 330,- Kč
Cena pozemků	256 101,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>1 014 431,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>2 060 000,- 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**

**2 060 000,– Kč**

**Cena slovy: dvamilionyšedesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 8.9.2020

**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. 21692-1081/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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