

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 6458 – 204 / 2021**

dle usnesení č.j. 067 EX 191/04-154

<b>Zadavatel:</b>	<b>Exekutorský úřad Praha 5</b>
Sídlo:	JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
IČ:	Evropská 663/132, 160 00 Praha 6 49720821
<b>Znalecká kancelář:</b>	<b>Odhadci a znalci CZ, s.r.o.</b>
IČ:	sídlo společnosti: Přemyslova 38/1285, 500 08 Hradec Králové 26302047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecká kancelář je vedena v souladu s ustanovením § 47 odst. 2) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
kontakt:	www.znalci-cr.cz, IDDS: 87gq28s
obor, odvětví:	obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí
zpracovatelé:	Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti Ing. Martin Hanzelka, Ph.D., znalec Ing. Václav Kunášek, asistent znalce
<b>Popis předmětu posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 199, k.ú. Mariánské Radčice.
<b>Posudek obsahuje:</b>	33 stran včetně příloh
<b>Posudek se předává:</b>	v elektronickém vyhotovení
<b>Zpracováno:</b>	22.10.2021

<b>Obsah posudku</b>	<b>strana</b>
<b>A ZADÁNÍ.....</b>	<b>3</b>
1 Úkol a předmět ocenění .....	3
2 Účel.....	3
3 Sdělení skutečností .....	3
<b>B VÝČET PODKLADŮ.....</b>	<b>4</b>
1 Podklady dodané zadavatelem.....	4
2 Podklady zajištěné znaleckou kanceláří.....	4
<b>C NÁLEZ.....</b>	<b>5</b>
1 Místní šetření .....	5
2 Den ocenění .....	5
3 Aplikované způsoby ocenění .....	5
<b>D POSUDEK .....</b>	<b>6</b>
1 Analýza dat .....	6
2 Výsledky analýzy dat, výsledky ocenění.....	25
<b>E ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>25</b>
1 Odůvodnění rozdílů ve výsledcích jednotlivých metod ocenění .....	25
<b>F ZÁVĚR.....</b>	<b>26</b>
<b>G ZNALECKÁ DOLOŽKA.....</b>	<b>27</b>
<b>H SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>27</b>

## **A ZADÁNÍ**

### **1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ**

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu zadavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 067 EX 191/04-154. Znalecká kancelář má odpovědět na otázku, jaká je obvyklá cena nemovitých věcí.

Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0425 Most Obec: 567302 Mariánské Radčice  
 Kat.území: 691691 Mariánské Radčice List vlastnictví: 199  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	48/3	400	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: Mariánské Radčice, č.p. 58, byt.dům				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 48/3				
	62/2	47	ostatní plocha	zeleň	

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.*

Součástí ocenění: kůlna součástí pozemku parc.č. St. 48/3, oplocení vč. podezdívky, zděné oplocení vč. podezdívky a zděných sloupků s dřevěnou výplní, oplocení ze strojového pletiva na kovových sloupcích, 2x plotová branka (dřevěná a ze strojového pletiva), zpevněné plochy, inženýrské sítě: přípojka el. energie, přípojka veřejného vodovodu, přípojka do veřejné kanalizace.

Součástí pozemků parc.č. St. 48/3 a 62/2 je rostlinstvo: okrasné keře a okrasné stromy.

### **2 ÚČEL**

Znalecký posudek bude sloužit pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 191/04-154.

### **3 SDĚLENÍ SKUTEČNOSTÍ**

Zadavatelem nebyly znalecké kanceláři sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku, ve smyslu §40 odst. 2) vyhlášky č. 503/2020, o výkonu znalecké činnosti.

## **B VÝČET PODKLADŮ**

### **1 PODKLADY DODANÉ ZADAVATELEM**

- usnesení č.j. 067 EX 191/04-154
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 199, k.ú. Mariánské Radčice, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 06.08.2021

### **2 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALECKOU KANCELÁŘÍ**

- barevná fotodokumentace a videozáznam
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření
- snímek katastrální mapy
- informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP), dostupná na adrese <https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/stavebniobjekty/vyhledej>
- funkce Měření v katastrální mapě, dostupné na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, aplikační portál Marushka
- další informace podstatné pro ocenění byly získány z dostupných podkladů, zejména na [cuzk.cz](http://cuzk.cz)
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- vyhláška č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2020

## **C NÁLEZ**

### **1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

Povinná si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření nepřevzala - viz vratka dopisu v příloze posudku s poznámkou České pošty s.p., že adresát je na uvedené adrese neznámý. Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 19.10.2021, na místě jsme zastihli spoluvlastníci, paní Jaroslavu Voborníkovou a jejího bratra.

### **2 DEN OCENĚNÍ**

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 22.10.2021, což je den ocenění.

### **3 APLIKOVANÉ ZPŮSOBY OCENĚNÍ**

V tomto posudku je provedeno určení obvyklé ceny předmětu ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění a dle vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Způsob určení obvyklé ceny je definován v Části druhé oceňovací vyhlášky. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci (nebo její tržní hodnoty) se určí i cena zjištěná. Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných prodejkách nemovitostí (tedy sjednaných cenách) pouze stát prostřednictvím katastrálních a finančních úřadů, který však tyto údaje pro potřeby znalců systematicky netřídí a rovněž jim je takto neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze. My jsme využili realitní databáze Valuo Profi (viz [profi.valuo.cz](https://www.valuo.cz)) a INEM (viz [inem.cz](https://www.inem.cz)), jejichž výhodou je mimo jiné pozorování trendu ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen. Následně jsme provedli vlastní pátrání po skutečně zrealizovaných prodejích obdobných pozemků, a to přímo v katastrálním operátu pomocí zpoplatněné aplikace Dálkový přístup do katastru nemovitostí: <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>.

Zároveň jsme aplikovali ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky, tzn. postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (v §2 až §38), s následným odůvodněním rozdílu v ocenění.

## D POSUDEK

### 1 ANALÝZA DAT

#### 1.1 Popis předmětu ocenění a jeho parametry

Jedná se o dům č.p. 58, který je samostatně stojící, je půdorysně postaven ve tvaru obdélníka, situovaný na rovinatém pozemku. V domě se nachází dva samostatné byty a skladové a neužívané prostory. Na dům ze štítové strany navazuje kůlna. Dům se nachází v obci Mariánské Radčice, v souvisle zastavěném území - v širším centru, do Mostu je vzdálenost 18 km. Přístup ke stavbě je z přilehlé asfaltové komunikace brankou, přes pozemek parc.č. St. 48/2 - zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, který je ve vlastnictví obce. Okolní zástavbu tvoří mateřská škola, truhlárna a rodinné domy. Je provedeno oplocení pozemků předzahrádky a zahrady, která je oplocena v rámci většího celku.

#### Konstrukční řešení a technické vybavení bytového domu č.p. 58:

Doba výstavby:	dle zjištěných informací byl původní dům postaven v roce 1873, v průběhu dalších let byl různě opravován a přestavován		
Počet podlaží:	částečně podsklepen, dvě nadzemní podlaží		
Základy:	kamenné, betonové pasy bez účinné izolace proti zemní vlhkosti		
Nosné konstrukce:	zděné z cihel a kamene, tl. zdiva 70-80 cm		
Stropy:	klenuté		
Střecha:	tvar sedlový, krov je dřevěný	Krytina střechy:	tašky; z jedné strany instalován zachytávač uvolněné střešní krytiny
Klempířské konstrukce:	parapety, dešťové žlaby a svody, oplechování střechy z pozinkovaného plechu, opatřeno nátěry		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky, keramické obklady v koupelnách a na WC		
Vnější povrchy:	brizolit a opravované původní omítky - vápenocementové		
Schody:	dřevěné, madlo dřevěné		
Dveře:	hladké plné s kovovými zárubněmi, dřevěné plné a náplňové, s dřevěnými zárubněmi a prahy, vstupní dveře dřevěné dvoukřídlé	Vrata:	nejsou
Okna:	dřevěná dvojitá, před 3 roky v bytech vyměněny za plastová s izolačním zasklením		
Povrch podlah:	dle účelu užití místností: prkenné, keramická dlažba, PVC, betonová mazanina; ve dvou pokojích chybí		
Vytápění:	V 1.NP el. přímotopy; v 2.NP lokální - krbová kamna		

Ohřev teplé vody:	zajišťován el. zásobníkovým ohřívačem		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené a teplé vody	Hygienické vybavení:	1.NP: splachovací WC, umyvadlo, vana, 2.NP: splachovací WC, umyvadlo, sprchový kout zrušen
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů	Vnitřní plynovod:	není
Elektroinstalace:	na jističe, rozvod světelného a motorového proudu		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní	el. sporák
Ostatní:	nezjištěno		

**Dispozice:**

1.PP: schodišťový prostor, místnost (dle sdělení umístěn vodoměr)

1.NP: vstup, chodba, schodišťový prostor; vlevo: vstup do bytu: předsíň, místnost ke skladování, koupelna, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, pokoj; vpravo: WC, skladová místnost, původní kotelna pod schody

2.NP: chodba, schodišťový prostor; vlevo: vstup do bytu: průchozí místnost, kuchyně, předsíň z kuchyně do koupelny, koupelna, obývací pokoj, ložnice; vstup na půdu; vpravo: 2 neobývané místnosti (obě místnosti bez podlah - viditelné zdivo kleneb a neupravený násyp z pilin)

**Konstrukční řešení a technické vybavení kůlny:**

Kůlna navazuje ze štítové strany na rodinný dům. Jedná se o původní přístřešek, který byl z dřevěné nosné konstrukce. Z důvodu špatné stability původní konstrukce, byly dřevěné konstrukce obezděny cihelným zdivem. Kůlna je jednopodlažní bez možnosti podkroví, vnitřní omítky bez úpravy, vnější omítky brizolit doplněný o dřevěné obití s fólií. Střecha je pultová s dřevěným krovem, krytinu tvoří vlnitý bitumen. Klempířské konstrukce chybí, jsou pouze žlabové háky. Vrata plechová dvoukřídlá. Podlaha z betonové mazaniny. Proveden rozvod el. instalace.

**Rozměrové parametry:**

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]
Bytový dům č.p. 58	225,72	316,62
Kůlna	27,87	25,65
Pozemky po zaokrouhlení	254	193

**Parametry technické povahy:**

Dle získaných informací byl původní dům postaven v roce 1873. Během životnosti probíhaly opravy a úpravy domu. Před 3 roky byla provedena výměna oken v užívaných bytech a opravy omítek, jinak je prováděna pouze nutná údržba.

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v průměrném technickém stavu, avšak prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení. Dochází ke vzlínání zemní vlhkosti, což je patrné lokálně na vnitřních omítkách, které jsou místy zvlhlé, zvětralé, v některých místnostech 1.NP byly vlhké omítky odstraněny až na zdivo. Střešní krytina je na konci své životnosti, klempířské konstrukce místy vykazují korozi. V 2.NP chybí ve dvou místnostech podlahy, koupelna je bez sprchového koutu. Původní dřevěná okna a dveře jsou již s dosti omezenou funkčností. Pokud nedojde k opravě uvedených závad, bude zkrácena celková životnost stavby.

Připomínky existují rovněž v rovině estetické v oblasti obnovy maleb a nátěrů.

Technický stav kůlny a venkovních úprav je zhoršený.

**Parametry ekonomické povahy:**

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit poměrně vysoké finanční prostředky na rekonstrukci a opravy. Stanovení jejich výše značně přesahuje rámec tohoto znaleckého posudku, navíc jsou závislé na představě o rozsahu a kvalitě rekonstrukce potenciálním novým vlastníkem vzešlým z dražby - samozřejmě po nezbytné dohodě s dalšími spoluvlastníky.

**Parametry právní povahy:**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 199 existuje soubor omezení vlastnického práva (předkupní právo, zástavní právo, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku nijak uvažováno.

Upozorňujeme, že přístup k hlavnímu vchodu do domu č.p. 58 je přes pronajatou část plochy pozemku parc.č. St. 48/2, který je ve vlastnictví obce.



## 1.2 Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací obdobné nemovitosti:

poznámka: zkratka ON = Obdobná Nemovitost

### ON 1) Rodinný dům

Lokalita: ul. Tržní náměstí, Hrob, okres Teplice

Konstrukce: Smíšená

Zastavěná plocha domu: 218 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 389 m<sup>2</sup>

Pozemky: 741 m<sup>2</sup>

Popis:

Rodinný dům je v původním stavu s částečnou rekonstrukcí. Střeška je původní, ale v zachovalém stavu se dvěma komíny. Vytápění je zajištěno elektrickým kotlem Protherm s ústředním rozvodem, v kombinaci s elektrickými přímotopy. Elektrina v domě je kompletně v mědi (230/400V). Odkanalizování je částečně svedeno do obecní kanalizace, druhá polovina domu do septiku s přepadem taktéž do obecní kanalizace. Okna jsou plastová. Podlahy v domě tvoří kombinace dřeva a betonu. K domu náleží garáž a sklep. Dále pak k domu náleží hospodářské stavení. Na pozemku se nachází vlastní studna. Na zahradě jsou okrasné a ovocné stromy.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Realitní databáze INEM  
[inem.cz](http://inem.cz)

Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-3603/2021-509

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

**ON 2) Rodinný dům**

Lokalita: ul. Chudeřínská, Litvínov, okres Most

Konstrukce: Smíšená

Zastavěná plocha: 188 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 350 m<sup>2</sup>

Pozemky: 439 m<sup>2</sup>

Popis:

Rodinný dům s dvěma byty a komerčním prostorem. Dům je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží s dispozicí bytů 3+kk v 1.NP a 4+1 v 2.NP. V 1.NP: chodba, toaleta, obývací pokoj s kuchyňským koutem, dva pokoje a vstup do komerčního prostoru. V 2.NP: předsíň, koupelny a WC, čtyři pokoje a kuchyně. V suterénu: kuchyň, koupelna a toaleta. Dále komory v mezipatře. Dům je napojený na veřejný vodovod, elektřinu 230V/400V, veřejnou kanalizaci a plyn. Ohřev vody je řešený bojlerem, vytápění domu je pak řešeno plynovými kotli. K domu náleží garáž. Pozemek je rovinatého terénu.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Realitní databáze INEM

[inem.cz](http://inem.cz)

Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-466/2020-508

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

### ON 3) Rodinný dům

Lokalita: Bednářská, Duchcov, okres Teplice

Konstrukce: Smíšená

Zastavěná plocha: 173 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 310 m<sup>2</sup>

Pozemky: 225 m<sup>2</sup>

Popis:

Dvoupodlažní řadově stojící dům, půdorysně ve tvaru písmene "L". V přízemí se nachází garáž s elektrickými vraty, prádelna, sušárna a další dvě skladové místnosti, vstup na dvůr (o ploše 55 m<sup>2</sup>). V patře se nachází byt o dispozici 4+kk s výměrou 130 m<sup>2</sup>. Střecha domu je po revitalizaci. Vytápění domu a ohřev vody je řešený plynovým kombinovaným kotlem. Dům má dřevěná okna, novou elektro instalaci, kanalizace je veřejná.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Realitní databáze INEM  
inem.cz

Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-2713/2021-509

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

**ON 4) Rodinný dům**

Lokalita: ul. Nádražní, Litvínov, okres Most

Konstrukce: Cihlová

Zastavěná plocha: 109 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 218 m<sup>2</sup>

Pozemky: 272 m<sup>2</sup>

Popis:

Rodinný dům s dvěma byty s vlastními vchody o dispozici 2x 3+1. V přízemí je kuchyň, obývací pokoj, WC a vstupní hala se schodištěm do patra. V patře domu jsou dva pokoje a koupelna. Každý byt má svůj plynový kotel, který zajišťuje ohřev TUV a topení. Dům je v původním stavu, u jednoho z bytů již byla vyměněna původní okna za plastová. Dům je podsklepený, připojen na vodovodní řád, kanalizaci, plyn a elektřinu.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Realitní databáze INEM  
inem.cz

Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-1177/2020-508

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

**ON 5) Rodinný dům**

Lokalita: ul. Palackého, Lom, okres Most

Konstrukce: Smíšená

Zastavěná plocha: 145 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 230 m<sup>2</sup>

Pozemky: 804 m<sup>2</sup>

Popis:

Dvoupodlažní dům z roku 1875. Dispozice: 2 kuchyně a 7 pokojů. Dům je napojen na elektřinu a veřejný vodovod, kanalizace je do jímky (veřejná kanalizace je vedena u pozemku). Plynovod je přímo na hraně domu. Před pár lety byla provedena výměna většiny oken s dřevěným rámem a izolačním dvojsklem.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Realitní databáze INEM

[inem.cz](http://inem.cz)

Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-6325/2020-508

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

### Srovnávací analýza a úprava cen korekcí v návaznosti na odlišnost obdobných nemovitostí:

*Aproximační matice:*

Srovnávací obdobné nemovitosti	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena k porovnání [Kč/m <sup>2</sup> ]	Meziroční indexy cen	Korekce - koeficienty odlišnosti						Určená obvyklá cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
				zdroj informace o ceně	poloha	velikost	technický stav a vybavenost	pozemky	ostatní (přístup)	
1	389,00	7 712,08	1,000	1,00	0,95	1,05	1,05	0,95	0,95	7 289,89
2	350,00	6 285,71	1,050	1,00	0,95	1,05	1,10	1,00	0,95	6 879,76
3	310,00	9 032,26	1,000	1,00	0,95	1,00	0,90	1,05	0,95	7 703,27
4	218,00	9 174,31	1,050	1,00	1,05	0,95	0,95	1,05	0,95	9 105,68
5	230,00	10 869,57	1,050	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95	9 785,26
n: počet srovnávacích nemovitostí									5	
Určená obvyklá cena:									8 152,77	
<b>Statistické veličiny:</b>										
Směrodatná odchylka [SO]									1 239,00	
Minimální hodnota									6 879,76	
AP - SO									6 913,77	
Aritmetický průměr [AP]									8 152,77	
AP + SO									9 391,77	
Maximální hodnota									9 785,26	
Výměra:	316,62 m <sup>2</sup>									2 581 333,80
Spoluvlastnický podíl:					1 / 4					645 333,45
<b>Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:</b>									<b>645 300</b>	

Odůvodnění odchylek způsobených korekcí:

Ocenění jsme provedli přímým srovnáním s 5ti obdobnými nemovitostmi, přičemž správnému předvýběru srovnávacích nemovitostí jsme věnovali velkou péči, neboť tím dopředu eliminujeme nutnost použití vysokých korekčních koeficientů pro účely aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit vůči oceňované nemovitosti. Naše koeficienty se většinou pohybují v úzkém rozpětí 0,90 až 1,10, což označujeme za důkaz férovosti ocenění. Tento přístup již v samém zárodku metodického postupu vylučuje možnost nějakých zásadních chyb.

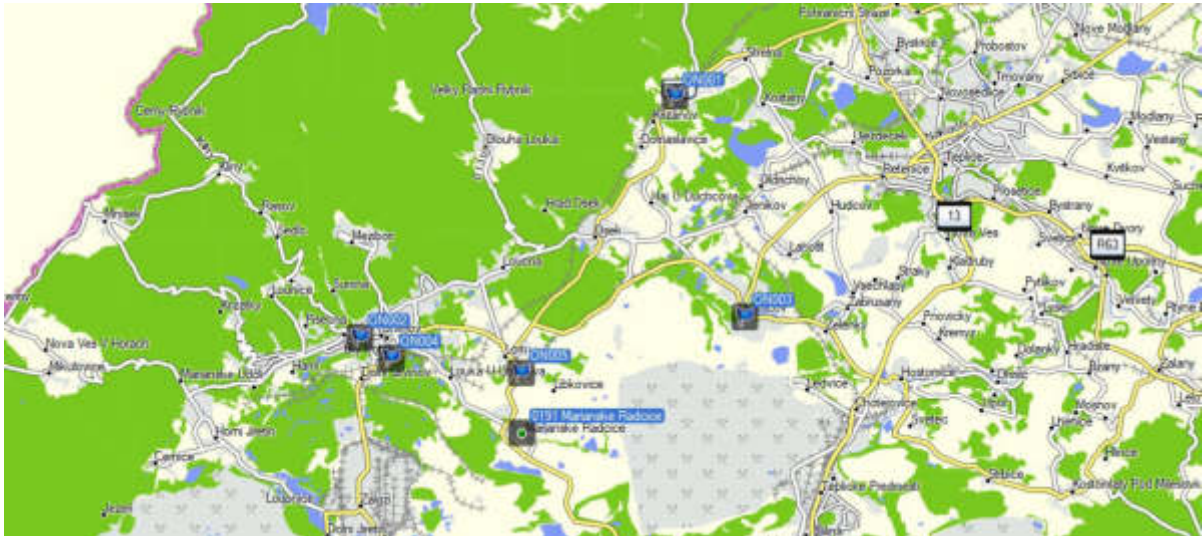
Ke koeficientům odlišnosti „*velikost*“ a „*technický stav a vybavenost*“ uvádíme, že platí zásada, je-li vzorek klasifikován jako lepší oproti nemovitostem oceňovaným, pak aby reflektoval jejich hodnotu, je třeba jeho cenu snížit, takže úprava ceny představuje srážku, a je-li naopak vzorek horší, úprava bude mít formu přírážky.

Ke koeficientu „*pozemky*“ uvádíme, se jedná o specifikaci polohy pozemku v rámci zástavby, zjištěnému vybavení infrastruktury, vlivu stabilizovaného území nebo navrhovaného území změn, vč. úpravy velikostního parametru, a to vše je uvažováno jako funkční celek se stavbou.

Ke koeficientu odlišnosti „*ostatní*“ uvádíme, že zde jsou cenově zachyceny specifické nebo zvláštní okolnosti promítnuté do výsledné obvyklé ceny, jako např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod.

Ke koeficientu odlišnosti „*zdroj informace o ceně*“ uvádíme, že jako zdroj informací o sjednaných cenách využili databázi Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, díky níž jsme dohledali skutečně realizované prodeje obdobných nemovitostí, a to v posledním blízkém období. Korekce provádíme pouze u prodejů z roku 2020, a to pomocí Meziročních indexů cen.

Ke koeficientu odlišnosti „poloha“ nejdříve přikládáme lokalizaci předmětu ocenění vůči porovnávacím nemovitostem:



Pokud jsou zde oceňované nemovitosti situovány výhodněji, než konkrétní srovnávací nemovitost, pak koeficient odlišnosti má vyšší hodnotu než 1,00, a naopak.

### 1.3 Cena zjištěná

V této kapitole je provedeno ocenění postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat:

LV:	199
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Mariánské Radčice
Katastrální území:	Mariánské Radčice
Počet obyvatel:	479

Koeficienty obce:

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Index trhu s nemovitými věcmi:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č.3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,826$$



V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,990$$

Index polohy:

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Přístup přes pozemek ve vl. jiného subjektu.	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,858$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č.3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_P = 0,709$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_P = 0,849$$

Ocenění staveb nákladovým způsobem:

Bytový dům č.p. 58

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

K. domy vícebytové (netypové)

zděná

1121

## Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	10,80×5,50	=	59,40
1.NP	10,80×20,90	=	225,72
2.NP	10,80×20,90	=	225,72

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	59,40 m <sup>2</sup>	2,40 m	142,56
1.NP	225,72 m <sup>2</sup>	3,46 m	780,99
2.NP	225,72 m <sup>2</sup>	3,62 m	817,11
Součet	510,84 m <sup>2</sup>		1 740,66

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $1\,740,66 / 510,84 = 3,41$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $510,84 / 3 = 170,28$  m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OP spodní stavby	$(10,80 \times 5,50) \times (0,10 + 2,40 - 0,05)$	=	145,53 m <sup>3</sup>
OP vrchní stavby	$(10,80 \times 20,90) \times (0,10 + 3,46 + 3,62) - (10,80 \times 5,50 \times 0,05)$	=	1 617,70 m <sup>3</sup>
OP zastřešení	$(10,80 \times 20,90) \times (0,30 + 3,30/2)$	=	440,15 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
OP spodní stavby	PP	145,53 m <sup>3</sup>
OP vrchní stavby	NP	1 617,70 m <sup>3</sup>
OP zastřešení	NP	440,15 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		2 203,38 m <sup>3</sup>

## Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

 Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50	1,00	3,45
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	30	1,00	0,93
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	70	1,00	2,17
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	P	3,00	100	0,46	1,38
11. Dveře	S	3,20	30	1,00	0,96

11. Dveře	S	3,20	70	1,00	2,24
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	70	1,00	3,78
13. Okna	S	5,40	30	1,00	1,62
14. Povrchy podlah	S	3,10	80	1,00	2,48
14. Povrchy podlah	C	3,10	20	0,00	0,00
15. Vytápění	S	4,70	50	1,00	2,35
15. Vytápění	P	4,70	50	0,46	1,08
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	50	1,00	0,90
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	50	0,46	0,41
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,60	100	0,46	2,58
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,64
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,8764

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílů

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,14	148	200	74,00	2,3236
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	21,45	148	200	74,00	15,8730
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	9,35	148	200	74,00	6,9190
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,04	60	100	60,00	3,6240
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,74	60	70	85,71	2,3485
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,80	40	50	80,00	0,6400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,94	10	50	20,00	0,7880
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	50,00	1,00	3,45	3,94	60	80	75,00	2,9550
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	30,00	1,00	0,93	1,06	3	30	10,00	0,1060
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	70,00	1,00	2,17	2,48	60	70	85,71	2,1256
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,40	10	30	33,33	0,7999
10. Schody	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,57	148	200	74,00	1,1618
11. Dveře	S	3,20	30,00	1,00	0,96	1,10	3	50	6,00	0,0660
11. Dveře	S	3,20	70,00	1,00	2,24	2,56	60	70	85,71	2,1942
13. Okna	S	5,40	70,00	1,00	3,78	4,31	3	50	6,00	0,2586
13. Okna	S	5,40	30,00	1,00	1,62	1,85	7	7	100,00	1,8500
14. Povrchy podlah	S	3,10	80,00	1,00	2,48	2,83	10	30	33,33	0,9432
15. Vytápění	S	4,70	50,00	1,00	2,35	2,68	10	20	50,00	1,3400
15. Vytápění	P	4,70	50,00	0,46	1,08	1,23	5	20	25,00	0,3075
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,93	10	50	20,00	1,1860
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,77	10	20	50,00	1,8850
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,65	60	70	85,71	3,1284

21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,40	10	20	50,00	1,2000
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	50,00	1,00	0,90	1,03	10	30	33,33	0,3433
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	50,00	0,46	0,41	0,47	148	148	100,00	0,4700
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,34	50	60	83,33	3,6165
25. Ostatní	P	5,60	100,00	0,46	2,58	2,94	10	50	20,00	0,5880
Opotřebení:										59,0 %

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	×	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	×	0,9588
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	×	0,9158
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	×	0,8764
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	×	2,3510
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 921,98
Plná cena: 2 203,38 m <sup>3</sup> × 2 921,98 Kč/m <sup>3</sup>	=	6 438 232,29 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 59,0 % /100)	×	0,410
Bytový dům č.p. 58 - zjištěná cena	=	2 639 675,24 Kč

#### Rekapitulace nákladových cen:

1.1. Bytový dům č.p. 58	=	2 639 675,24 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	<b>2 639 675,24 Kč</b>

#### Ocenění venkovních úprav:

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 2,50 %

##### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby		Cena stavby
Bytový dům č.p. 58		2 639 675,24 Kč
Celkem		2 639 675,24 Kč

#### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		2 639 675,24
2,50 % z ceny staveb	×	0,0250
Ocenění venkovních úprav - zjištěná cena	=	<b>65 991,88 Kč</b>

#### Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům č.p. 58	=	2 639 675,24 Kč
Ocenění venkovních úprav	=	65 991,88 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	<b>2 705 667,12 Kč</b>

Ocenění výnosovým způsobem:

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Bytové domy netypové

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

4,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Simulované nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Simulované nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
byt v 1.NP vč. místnosti skladu	133,35	600,-	6 667,50	80 010,-
byt v 2.NP bez dvou místností, které nelze pronajmout	99,98	400,-	3 332,67	39 992,-
Výnosy celkem				120 002,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	120 002,- Kč
---	---	--------------

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	55 785,60 Kč	
- výměra stavebního pozemku:	447,00 m <sup>2</sup>	
- skutečně zastavěná plocha:	226,00 m <sup>2</sup>	
- cena skutečně zastavěné plochy:	28 204,80 Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	1 410,24 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$120\,002,00 \times 40\%$	-	48 000,80 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	70 590,96 Kč
Míra kapitalizace 4,50 %	/	4,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	1 568 688,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	2 705 667,12 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	1 568 688,00 Kč
Rozdíl	R	=	1 136 979,12 Kč

1) Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

$CV + 0.20 R$	=	1 796 083,82 Kč
Stavba bytového domu č.p. 58 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 796 083,82 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	×	1 / 4
Stavba bytového domu č.p. 58 - zjištěná cena	=	449 020,96 Kč

**Pozemky:**

 Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$ 

 Index polohy pozemku  $I_P = 0,858$ 

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_o \times I_P = 0,990 \times 1,000 \times 0,858 = 0,849$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	147,-	0,849		124,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 48/3	400	124,80	49 920,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	62/2	47	124,80	5 865,60
Stavební pozemky - celkem			447		55 785,60

**Kůlna**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku.

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	8,71×3,20 =	3,00 m
	27,87	
	27,87 m <sup>2</sup>	

## Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	OP vrchní stavby	(8,71×3,20)×(0,10+2,62+0,20) =
		81,39
Obestavěný prostor - celkem:		81,39 m <sup>3</sup>

## Popis a hodnocení standardu

 (S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

 Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,80	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					93,30
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,9330

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		×	0,9330
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		×	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]		=	1 799,33
Plná cena:	81,39 m <sup>3</sup> × 1 799,33 Kč/m <sup>3</sup>	=	146 447,47 Kč

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 60 / 80 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	×	0,250
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	36 611,87 Kč

Koeficient pp	×	0,849
Cena stavby CS	=	31 083,48 Kč
Kůlna - zjištěná cena	=	31 083,48 Kč

### Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	55 785,60
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	447,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	6 240,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	×	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	405,60
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	405,60 Kč

### 2) Výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Pozemky:	=	55 785,60 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
Kůlna		31 083,48 Kč
Trvalé porosty		405,60 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	31 489,08 Kč
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	87 274,68 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	×	1 / 4
Zjištěná cena celkem	=	21 818,67 Kč
Zjištěná cena - celkem (1+2) po zaokrouhlení:		<b>470 840,- Kč</b>



## 2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT, VÝSLEDKY OCENĚNÍ

Tabulka:

Cena obvyklá - Porovnávací způsob ocenění	645 300,- Kč
Cena zjištěná - Ocenění dle oceňovací vyhlášky	470 840,- Kč

## E ODŮVODNĚNÍ

### 1 ODŮVODNĚNÍ ROZDÍLŮ VE VÝSLEDKÁCH JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Tento postup jsme důsledně aplikovali.

Cena zjištěná podle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, někdy též „úřední“. Vychází z metodiky poprvé uvedené v r. 1994, a to vyhláškou č. 178/1994 Sb. Primárně sloužila pro fiskální účely, postupně byla 25× aktualizována a modernizována, naposledy k 1.1.2021, vždy však při ocenění staveb pracovala se základní jednotkou metr krychlový [m<sup>3</sup>], kterou ovšem v realitní praxi zájemci o koupi nemovitosti v podstatě vůbec nevyžadují, nejsou ani do kupních smluv či inzerátů uváděny, většinou ani známy, a tak následně musí docházet k indikativním přepočtům. Navíc ke srovnání dochází tzv. nepřímou metodou, kdy je oceňovaný majetek porovnáván s průměrnou hodnotou, zjištěnou při minulých pozorováních. Při ocenění zemědělských pozemků pak oceňovací vyhláška vždy pracovala se systémem Bonitovaných Půdně Ekologických Jednotek [BPEJ], které se ovšem, v současném systému evropských dotací do zemědělství, již jeví jako zastaralé.

Navíc v oceňovací vyhlášce lze jen v malé míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti, jako jsou např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod.

Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání.

Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci.

V případě předmětu ocenění řešeného tímto znaleckým posudkem se domníváme, že výsledek klasického porovnávacího způsobu ocenění lépe zachycuje situaci na místním realitním trhu, již s ohledem na to, že se nám ke srovnání podařilo získat pět kusů obdobných nemovitostí, byť dle aktuálních předpisů postačují ke srovnání pouze tři kusy.

Na základě dostupných informací, na základě zjištěných parametrů a na základě výsledků použitých metod ocenění určujeme obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:

645 300,- Kč



Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, prohlašujeme, že si jsme vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku, v platném znění.

Byla sjednána náhrada nákladů.

## **G ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář vedená v souladu s ustanovením § 47 odst. 2) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Rozhodnutím ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 byla společnost Odhadci a znalci CZ, s.r.o. zapsána do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6458 – 204 / 2021 evidence znaleckých posudků.

V Hradci Králové dne 22.10.2021

Otisk znalecké pečeti:

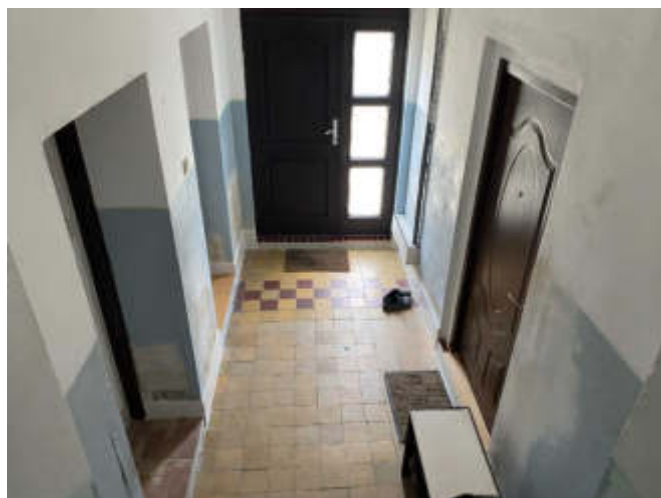
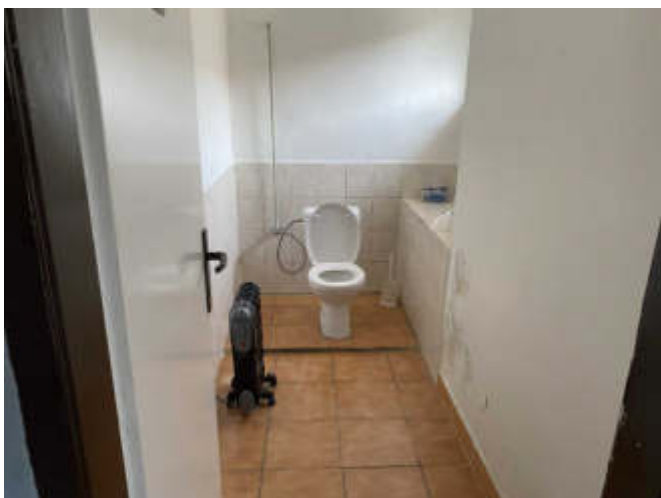
Ing. Martin Hanzelka, Ph.D.  
znalec

Ing. Milan Bálek  
jednatel společnosti

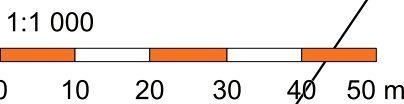
## **H SEZNAM PŘÍLOH**

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy
3. Vratka dopisu s výzvou k umožnění ohledání nemovité věci









Dukelských hrdinů

Dukelských hrdinů

Komenského

738/2

Praského

771

67/2

84/16

84/23

84/22

84/5

84/5

58

697/17

763

14/1

697/5

696/3

43

44/1

696/1

68

789/1

134/2

134/1

45

66/4

696/2

66/3

46

182

749/1

190

154

63

48/3

62/2

65/4

65/1

66/1

66/5

436

84/3

62/1

48/2

51/1

60/2

84/5

61/3

51/2

59/3

52/1

52/2

53/1

59/4

54

59/2

55

Místo pro výplatiné



20901/00



**Doslat: ODHADCI A ZNALCI**  
P.O. BOX 58  
66902 ZNOJMO

**Adresát:**  
Voborníková Šárka  
Dukelských hrdinů 58  
435 32 Mariánské Lázně

**Odesílatel:**  
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.  
Přemyslovův 1285/3B  
500 06 Hradec Králové

**Odesílatel:**  
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.  
Přemyslovův 1285/3B  
500 06 Hradec Králové

**DODEJKA**



RR 257614490 8 F

**Adresát:**

Voborníková Šárka  
Dukelských hrdinů 58  
435 32 Mariánské Lázně

Zásilka uložena dne

*[Handwritten signature]*

Otisk denního razítka  
a podpis vydávajícího pracovníka



370 20 Postserwis Č. Budějovice



RR 257614490 8 F

**DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU**

Potvrzují převzetí této zásilky dne ..... podpis .....





Radka Véghová

**ZPĚT**



Zásilka byla vrácena z důvodu  
označení křížkem

nepřijato

nevyzvedl se

odstěhoval se

na uvedené adrese neznámý

adresa nedostatečná

jiný důvod ..... ANO

jiný důvod bylo možno ověřit NE

.....

## **Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **143155725-28595-211109122246**, skládající se z 33 listů (stránek textu), se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Hana Častulíková**

Vystavil: **JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor**

**JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor** dne **09.11.2021**



**143155725-28595-211109122246**

---

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek ( <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky> ). Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.