

## 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: 17161-2029/2017

O ceně nemovitých věcí - **objektu bez čp/če - zem. stav**, na pozemku p.č. St. 114 (LV 225), vše v k.ú. Sopřeč, obec Sopřeč, okres Pardubice.

**Objednavatel posudku:**

Mgr. Lucie Valentová  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-město  
Cejl 494/25  
602 00 Brno  
IČ: 72547251

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 169 Ex 3409/14-88**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 28.11.2017 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 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 12.12.2017

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 18.10.2017 vydané Exekutorským úřadem Brno, **Mgr. Lucie Valentová**, č.j. **169 Ex 3409/14-88**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če - zem. stav**, na pozemku p.č. St. 114 (LV 225), vše v k.ú. Sopřeč, obec Sopřeč, okres Pardubice.

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 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 28.11.2017, 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. a vyhlášky č. 443/2016 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 28.11.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

## **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 206, pro k.ú. Sopřeč, obec Sopřeč, okres Pardubice, vyhotovený objednavatelem dne 11.10.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Sopřeč, obec Sopřeč, okres Pardubice, vyhotovený znaleckým ústavem dne 28.11.2017, 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.

Územní plán obce Sopřeč.

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:** Pardubický  
**Okres:** Pardubice  
**Obec:** Sopřeč  
**Katastrální území:** Sopřeč (752452)

**List vlastnictví číslo:** 225

**Vlastník:**

Đurkáčová Radka  
č. p. 41, 53316 Sopřeč

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o objekt ocelové k-ce s opláštěním pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Sopřeč, jako samostatně stojící. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 451/1 - ostatní plocha, p.č. 451/7 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Sopřeč, č. p. 100, 53316 Sopřeč a dále přes pozemky p.č. 451/8 - ostatní plocha, p.č. 195/12 - ostatní plocha, p.č. 195/9 - ostatní plocha a p.č. 451/9 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup není právně zajištěn**).

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle informací ČSÚ v obci Sopřeč je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Objekt pravděpodobně slouží ke skladování zemědělských produktů. Přesná 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 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbu objektu uvažujeme jako podprůměrnou.

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

**Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.**

**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**

### **Nemovité věci na LV č. 225, k.ú. Sopřeč**

- 1) Objekty
  - a) Objekt bez čp/če - zem. stav
- 2) Ocenění porovnávací metodou

### **Komparativní metoda - stavební pozemek**

- 1) 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	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	VI. V ostatních případech	0,80
9 Občanská vybavenost obce	III. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	0,90

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,629$$

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

U znaku 11. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění není po právní stránce zajištěn přístup, okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (soukromých osob).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
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	0,01

5	Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30
Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,216$			

## Ocenění

### Nemovitě věci na LV č. 225, k.ú. Sopřeč

#### 1) Objekty

##### 1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### 1.2) Objekt bez čp/če - zem. stav – § 12

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Hala:** K. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

**Svislá nosná konstrukce:** kovová

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 127121 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.15.3..2 haly pro skladování a úpravu zemědělských produktů

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,163

#### Podlaží:

I.NP

Výška: 11,11 m  
Zastavěná plocha: 66,59×17,70 = 1 178,64 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží PVP: = 11,11 m  
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 1 178,64 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 66,59×17,70×11,11 = 13 094,72 m<sup>3</sup>  
Zastřešení 66,59×17,70×1,70×0,50 = 1 001,85 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor – celkem: = 14 096,57 m<sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	12,30 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce – ocelová k-ce s oplechováním	29,80 %	Standardní
3. Stropy	9,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	11,20 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová	2,80 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,00 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Nevyskytuje se
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody – kovové vnější	0,70 %	Standardní
11. Dveře	2,10 %	Standardní
12. Vrata – plechová	2,40 %	Standardní
13. Okna	4,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	4,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace – 240/400 V	4,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Standardní

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

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9680</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		1 468,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9256
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,80 / PVP) ≥ 0,6 :	×	0,6000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9680
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1630
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>1 294,59 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 14 096,57 m <sup>3</sup> × 1 294,59 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>18 249 278,56 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení:</b> 60,000 %		
Odpočet opotřebení: 18 249 278,56 Kč × 60,000 %	-	10 949 567,14 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>7 299 711,42 Kč</b>



**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 0,629$ Index polohy:  $I_P = 0,216$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N = 7\,299\,711,42$  KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P = 0,136$ **Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp = 992\,760,75$  Kč****Objekt bez čp/če - zem. stav – zjištěná cena: 992 760,75 Kč****2) 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 inzerce 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) Objekt Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí**

Hala je v dobrém stavebně technickém stavu a její možné využití je jak ke skladování, tak k výrobě. Hala je dispozičně řešena jako dvoupodlažní - nadzemní a částečně podzemní část. Hlavní vstup do budovy je železnými vraty v nadzemním podlaží. Z nadzemního podlaží se do podzemního můžeme dostat jak výtahem, tak po schodech. Nalezneme zde dvě menší haly a kanceláře a malé skládky. Tyto prostory je nutné zrekonstruovat. V budově je přípojka elektřiny, projekt na připojení plynu je v realizaci, stejně tak voda. Objekt je připojen na funkční kanalizaci.

Nabídková CENA: 1 950 000,- Kč

**2) Objekt Prasek, okres Hradec Králové**

Zemědělské stavby - 4 haly v bývalém areálu JZD Prasek. K tomu náleží nově zrekonstruovaná kancelář se sociálním zázemím a malá garsonka k bydlení. V halách započaté úpravy: nové betony, okna - luxfery. Nové elek. hodiny. V jedné hale částečně zbudován autoservis, který je nově vybaven. Kancelář a byt - nová plastová okna, voda, podlahy.

Nabídková CENA: 1 980 000,- Kč

**3) Objekt Čáslav, okres Kutná Hora**

Prodej haly v Čáslavi, bez pozemku. Pozemek pod halou i okolo haly je možné dokoupit nebo pronajmout. Halu je také možno demontovat a postavit na jiném pozemku. Využití jako skladové prostory. V minulosti sloužila jako seník. Celý areál je oplocen.

Nabídková CENA: 1 300 000,- 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 porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou dopravou

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)
- pozemek pod stavbou ve vlastnictví jiného subjektu
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **zemědělský objekt**, 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 obtížně obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>Objekt Česká Třebová, okres Ústí nad Orlicí</b>	
Výchozí cena (VC):	1 950 000,- 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
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 363 636,36 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Objekt Prasek, okres Hradec Králové</b>	
Výchozí cena (VC):	1 980 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,20
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	0,95
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 214 574,90 Kč
Váha (V):	1,0

<b>Objekt Čáslav, okres Kutná Hora</b>	
Výchozí cena (VC):	1 300 000,- 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
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	909 090,91 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	909 090,91 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	1 162 434,06 Kč
Maximální jednotková cena:	1 363 636,36 Kč

#### **Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	1 160 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 160 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (jako celek, tj stavba s pozemkem):**

**1 160 000,- Kč**

## Komparativní metoda - stavební pozemek

### 1) 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) Pozemek Křesetice, okres Kutná Hora

Pozemek celkové výměře 735 m<sup>2</sup> v obci Křesetice nedaleko Kutné Hory. Příjezdová cesta. Parcely jsou již rozděleny GP.

Nabídková CENA: 286 650,- Kč

## 2) Pozemek Čáslav, okres Kutná Hora

Pozemek, který je vhodný ke komerční výstavbě. Pozemek se nachází u frekventované komunikace směr Kolín - Havlíčkův Brod, Čáslav - Chrudim, v hlavní části průmyslové zóny města Čáslav. Pozemek je obdélníkového tvaru o rozloze 2207 m<sup>2</sup> a nachází se v těsné blízkosti známého autobazaru ANERA spol. s.r.o. s STK a nedaleko od výrobní společnosti Ljunghall s.r.o. Příklad k pozemku je po zpevněné komunikaci. V těsné blízkosti hranice pozemku jsou inženýrské sítě (elektrina, voda, kanalizace).

Nabídková CENA: 499 000,- Kč

## 3) Pozemek Spoil, okres Pardubice

Pozemky pro lehkou výrobu a skladování. Nabízíme prodej několika pozemků cca 3600 m<sup>2</sup> v územním plánu určené pro komerční využití lehkou výrobou nebo skladování.

Nabídková CENA: 1 441 400,- Kč

## Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

## 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 přírůstků 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)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 160,- do 450,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **160,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Pozemek Křesetice, okres Kutná Hora</b>			286 650,- Kč	735,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,30	285,71 Kč	1,0
<b>Pozemek Čáslav, okres Kutná Hora</b>			499 000,- Kč	2 207,00 m <sup>2</sup>
1,05	1,05	1,30	157,75 Kč	1,0
<b>Pozemek Spožil, okres Pardubice</b>			2 351 700,- Kč	3 618,00 m <sup>2</sup>
1,05	1,05	1,30	453,51 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	157,75 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	298,99 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	453,51 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	160,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 160,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 160,- Kč/m<sup>2</sup>**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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

Obvyklá hodnota stavby bez čp/če na pozemku p.č. St. 114 (stavba s pozemkem jako celek)	1 160 000,- Kč
---	----------------

<b>Pozemek p.č. St. 114</b>	
Výměra pozemku na LV č. 225	1.292 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	160,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku (zaokrouhleno)	210 000,- Kč

<b>Objekt bez čp/če - zem. stav (LV č. 206)</b>	
Obvyklá hodnota objektu bez čp/če na pozemku p.č. St. 114 po odečtení hodnoty pozemku na LV č. 225 (1 160 000,- Kč - 210 000,- Kč = 950 000,- Kč)	
<b>Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění</b>	<b>950 000,- Kč</b>



## REKAPITULACE

Cena objektů podle cenového předpisu	992 761,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (jako celek, tj stavba s pozemkem)	1 160 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

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

**950 000,- Kč**

**Cena slovy: devětsetpadesát tisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 12.12.2017

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 17161-2029/2017 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