

## 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: 13458-572/2016

O ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 2604/13 - trvalý travní porost, objektu č.e. 9246 - rod. rekr, příslušející k části obce Ústí nad Orlicí, na pozemku p.č. St. 2798 (LV č. 18), vše v k.ú. Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí.

**Objednavatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 139 EX 08015/15-040

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 21.1.2016 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 15 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 24.3.2016

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 5.1.2016 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 08015/15-040**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - pozemku p.č. **2604/13** - trvalý travní porost, **objektu č.e. 9246 - rod. rekr.**, příslušející k části obce **Ústí nad Orlicí**, na pozemku p.č. St. 2798 (LV č. 18), vše v k.ú. Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 21.1.2016, 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. a vyhlášky č. 345/2015 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 21.1.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Gustava Franze.

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

Výpis z katastru nemovitostí č. 5504, pro k.ú. Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem dne 5.1.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovená znaleckým ústavem dne 21.1.2016, 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:** Pardubický  
**Obec:** Ústí nad Orlicí  
**Katastrální území:** Ústí nad Orlicí (775274)

**List vlastnictví číslo:** 5504

**Vlastník:** Franz Gustav, Sychrova 16, 56201 Ústí nad Orlicí

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, podsklepený, zděný objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Ústí nad Orlicí, v chatové oblasti, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Ústí nad Orlicí č.e. 9246, 562 01 Ústí nad Orlicí. Parkování je možné na veřejném, negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Nemovité věci leží ve sklonitém terénu, netvoří funkční celek a jsou přístupné po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2614/4 - ostatní plocha a dále přes pozemek p.č. 2604/1 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup právně nezajištěn**). Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 200 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, vodovod zahrádkářské kolonie a žumpu. Dle sdělení účastníka místního šetření a dle informací ČSÚ je ve městě Ústí nad Orlicí dále možnost napojení na obecní vodovod, plynové vedení a hloubkovou kanalizaci.

Objekt sestává celkem ze dvou obytných místností, kuchyňského koutu s podstandardním sociálním zařízením (splachovací WC bez přípojky na vodu).

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1985. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z 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

- 1) Objekty
  - a) Objekt č.e. 9246 - rod. rekr
- 2) Pozemky
  - a) Pozemek
- 3) Ocenění porovnávací metodou

**B. POSUDEK****Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,04
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

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

**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).

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,01
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,03
7 Osobní hromadná doprava	I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,570$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.a) Vyhláška 345/2015 Sb.

##### 1.a.1) Objekt č.e. 9246 - rod. rekr – § 36

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	=	
I.NP	4,15×4,25	=	17,64 m <sup>2</sup>
Podkroví	4,15×4,25	=	17,64 m <sup>2</sup>
I.PP	4,15×4,25+1,44+3,96	=	23,04 m <sup>2</sup>
Součet:		=	58,32 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	(4,15×4,25+1,44+3,96)×2,08	=	47,92 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	4,15×4,25×2,16	=	38,10 m <sup>3</sup>
Zastřešení	4,15×4,25×2,57×0,50+1,44+3,96×1,06×0,50	=	26,20 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	112,22 m <sup>3</sup>

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rekreační chata:** typ II–A

**Svislá nosná konstrukce:** zděná v tl. nad 15 cm

**Podsklepení:** podsklepená

**Podkroví:** má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	6,30 %	Standardní	
2. Podezdívka	0,00 %	Neuvažuje se	
3. Obvodové stěny – zděné	27,40 %	Standardní	
4. Stropy – stropní systém Hurdis s rovným podhledem, dřevěné trémové s rovným podhledem	10,20 %	Standardní	
5. Zastřešení – vaznicový sedlový krov	9,10 %	Standardní	
6. Krytina – eternitové šablony	4,00 %	Standardní	
7. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,70 %	Podstandardní	
8. Úprava povrchů – vnitřní omítky - vápenné hladké – fasádní omítky - cementové hladké	8,10 %	Standardní	50 %
9. Schodiště – dřevěné bez zábradlí	4,10 %	Podstandardní	
10. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových zárubní	3,00 %	Standardní	
11. Okna – dřevěná zdvojená	5,10 %	Standardní	
12. Podlahy – betonové, prkenné (původní), textilní krytiny	4,00 %	Standardní	
13. Vytápění – lokální kamny na tuhá paliva	3,10 %	Standardní	
14. Elektroinstalace – 230 V	3,00 %	Podstandardní	
15. Rozvod vody – studená	2,10 %	Podstandardní	
16. Zdroj teplé vody	1,00 %	Nevyskytuje se	
17. Rozvod propan-butanu	0,20 %	Nevyskytuje se	
18. Kanalizace – odkanalizování z kuchyně a WC	2,00 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
19. Záchod – splachovací WC	0,40 %	Standardní	
20. Okenice	1,80 %	Nevyskytuje se	
21. Vnitřní vybavení	2,20 %	Nevyskytuje se	
22. Ostatní	2,20 %	Nevyskytuje se	

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 25, tabulky č. 1:**

<b>Kraj:</b>	Pardubický
<b>Obec:</b>	Ústí nad Orlicí
<b>Počet obyvatel:</b>	14 322
<b>Základní cena (ZC):</b>	1 416,- Kč/m <sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 25, tabulka č. 2**

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu  $I_v$  (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl zjištěn při místním šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	$V_i$
0 Typ stavby	IV. Podsklepený - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP včetně	A
1 Druh stavby	II. Rekreační chata	0,00
2 Svislé konstrukce	V. Zděné tl. více jak 30 cm	0,05
3 Střešní konstrukce	III. Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	0,03
4 Napojení stavby na síť	II. Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	0,00
5 Vybavení	III. WC ve stavbě	0,00
6 Vytápění stavby	II. Lokální vytápění	0,00
7 Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m <sup>2</sup> včetně)	III. Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
8 Výměra pozemků užívané se stavbou	II. Do 400 m <sup>2</sup>	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1985
Stáří stavby (y):	31
Koeficient pro úpravu (s):	0,845

Index konstrukce a vybavení ( $I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ ): 0,776

**Základní cena upravená (ZCU = ZC ×  $I_v$ ):** 1 098,82 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu ( $I_T$ ):** 0,930

**Index polohy ( $I_P$ ):** 0,570

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 112,22 \times 1 098,82 \times 0,930 \times 0,570 = 65 366,41 \text{ Kč}$

**Objekt č.e. 9246 - rod. rekr – zjištěná cena:** 65 366,41 Kč

## 2) Pozemky

### 2.a) Vyhláška 345/2015 Sb.

#### 2.a.1) Pozemek – § 6

#### § 6 – Zemědělské pozemky

#### Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – vlastní území	+	120 %	
Úprava celkem:	+	120 %	× 2,200

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] základní	upravená	Cena [Kč]
2604/13	Trvalý travní porost	71440	37	6,24	13,7280	507,94

**Pozemek – zjištěná cena: 507,94 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 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 Řetová, okres Ústí nad Orlicí**

Chata se nachází v Řetové. Chata je částečně podsklepená. Spodní část zděná, vrchní provedena jako dřevěná sendvičová konstrukce. V roce 2011 objekt vyhořel, po tomto datu byla opravena místnost požárem nejvíc postižená. Ostatní byly ponechány beze změn. Inženýrské sítě Objekt je napojen na veřejnou síť elektro, není možnost napojení na veřejný vodovod, na veřejnou kanalizaci, ani na rozvod plynu. Voda je ze společného rozvodu pro chaty mimo veřejný vodovod. Chybí vytápění.

Nabídková CENA: 180 000,- Kč

### **2) Objekt Česká Třebová - Parník, okres Ústí nad Labem**

Zděná chata se sedlovou střechou je situována na vlastním pozemku. Dispozice chaty: zádveří, kuchyňka s menší linkou a jídelním koutem, vstup na balkon - výhled do zahrady. V I.NP se nachází prostor na spaní a vstup na balkon. Na zahradě je terasa s altánkem, kolna na dřevo, zahradní domek na náradí. Součástí prodeje je veškeré vybavení chaty včetně trampolíny, pískoviště a elektrocentrály značky Orlík (50W). El. - solární panel, voda zavedena v chatě. Součástí je wc - v přístavbě chaty. Příjezd až k chatě.

Nabídková CENA: 269 000,- Kč

### **3) Objekt Česká Třebová, okres Ústí nad Labem**

Chata 1+1, 28 m<sup>2</sup>, zahrada 501 m<sup>2</sup>. Chata je zděná na žulové podezdívce, střešní krytina plechová, nová brána, voda není přivedena je možnost ze studny cca 5 min, WC –suché, sklep kamenný cca 6 m<sup>2</sup>. K chatě náleží pozemek o velikosti 501 m<sup>2</sup>, orientace J-Z.

Nabídková CENA: 195 000,- 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:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- kompletní občanská vybavenost města

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)
- horší docházková vzdálenost do centra města
- pozemek pod stavbou ve vlastnictví jiného subjektu
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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

#### Seznam porovnávaných objektů:

<b>Objekt Řetová, okres Ústí nad Orlicí</b>	
Výchozí cena (VC):	180 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	0,90
K <sub>vybavení</sub> :	0,95
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	0,95
K <sub>pozemku</sub> :	1,10
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	140 881,53 Kč
Váha (V):	1,0

<b>Objekt Česká Třebová - Parník, okres Ústí nad Labem</b>	
Výchozí cena (VC):	269 000,- 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> :	1,10
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	171 010,81 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Objekt Česká Třebová, okres Ústí nad Labem</b>	
Výchozí cena (VC):	195 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	0,95
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
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	136 705,40 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	136 705,40 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	149 532,58 Kč
Maximální jednotková cena:	171 010,81 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	150 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	150 000,- Kč

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

**150 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

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

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy 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 minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	65 370,- Kč
Cena pozemků	510,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>65 880,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem (jako celek, tj stavba s pozemkem)</b>	<b>150 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou</b>	<b>0,- Kč</b>

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

<b>Obvyklá hodnota objektu č.e. 9246 s příslušenstvím (jako celek, tj stavba s pozemkem)</b>	<b>150 000,- Kč</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

<b>Pozemek p.č. St. 2798 (LV č. 18)</b>	
Výměra pozemku zapsaného na LV č. 18	21 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	350,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku jako celku (zaokrouhleno)	10 000,- Kč

<b>Objekt s pozemky a příslušenstvím (LV č. 5504)</b>	
Obvyklá hodnota objektu č.e. 9246 po odečtení hodnoty pozemku – LV č. 18 (150 000,- Kč - 10 000,- Kč = 140 000,- Kč)	
Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění	<b>140 000,- Kč</b>

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

**140 000,- Kč**

**Cena slovy: jednočtyřicet 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 24.3.2016

**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. 13458-572/2016 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