

## 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: 11287-757/2015

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 686/15 - způsob využití garáž, v budově č.p. 685, č.p. 686, příslušející k části obce Vítkov, na pozemku p.č. 1746, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1670/157990, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2718 a listu vlastnictví č. 1290, vše v k.ú. Vítkov, obec Vítkov, okres Opava.

### Objednatel 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 nemovité věci pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 139 EX 24884/13-040

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23.4.2015 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 objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 30.4.2015

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 26.3.2015 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 24884/13-040**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 686/15 - způsob využití garáž, v budově č.p. 685, č.p. 686, příslušející k části obce Vítkov, na pozemku p.č. 1746, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1670/157990, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2718 a listu vlastnictví č. 1290, vše v k.ú. Vítkov, obec Vítkov, okres Opava.

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

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

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 23.4.2015 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.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocení porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 23.4.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Jana Horalíka, povinné paní Lenky Chovancové, a spoluvlastníka pana Vasilije Konstantína Halkina.

## 3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2718, pro k.ú. Vítkov, obec Vítkov, okres Opava, vyhotovený objednavatelem dne 26.3.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vítkov, obec Vítkov, okres Opava, vyhotovený znaleckým ústavem dne 23.4.2015, 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:** Moravskoslezský  
**Okres:** Opava  
**Obec:** Vítkov  
**Katastrální území:** Vítkov (782998)

**List vlastnictví číslo:** 2718

##### Vlastníci:

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Chovancová Lenka<br>Opavská 16, 74901 Vítkov          | Podíl: 1/2 |
| 2. Halkin Konstantín Vasilij<br>Opavská 16, 74901 Vítkov | Podíl: 1/2 |

#### 5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovité věci - jednotky č. 686/15 - způsob využití garáž, v budově č.p. 685, č.p. 686, příslušející k části obce Vítkov, na pozemku p.č. 1746, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 1670/157990, vše zapsané na listu vlastnictví č. 2718 a listu vlastnictví č. 1290, vše v k.ú. Vítkov, obec Vítkov, okres Opava, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Opavská. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1754, který je ve vlastnictví Města Vítkov. Parkování je mimo vlastní garáž možné na veřejném parkovišti u objektu. V roce 2014 byl proveden kontaktní fasádní zateplovací systém objektu, byla provedena výměna původních oken za nová okna plastová a dále byla provedena výměna původních vrat za nová vrata hliníková. Opotřebenění objektu je stanoveno lineární metodou s celkovou životností 100 let.

Jednotka - garáž je určena pro parkování jednoho osobního motorového vozidla. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení jednotky 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 oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah posudku**

### **I. Pozemek**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

### **II. Nebytový prostor**

- 1) Nebytový prostor
  - a) Jednotka č. 686/15
- 2) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

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

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (viz odhad obvyklé ceny).

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	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,940$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezi denční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využití	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

## Ocenění

### I. Pozemek

#### 1) Pozemky

##### 1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

##### 1.a.1) Pozemky – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Vítkov

Název okresu: Opava

#### Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,380,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 846,91 \text{ Kč/m}^2$

**Index trhu:**  $I_T = 0,940$

#### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 1,050$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,987$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 835,9002 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1746	zastavěná plocha a nádvoří	658	550 022,33

**Pozemky – určená cena:****550 022,33 Kč****II. Nebytový prostor****1) Nebytový prostor****1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****1.a.1) Jednotka č. 686/15 – § 21****Zatřídění pro potřeby ocenění****Jednotka v budově****Budova:** J<sub>1</sub>. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)**Svislá nosná konstrukce:** montovaná z dílců betonových plošných**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 1122 Budovy tří a vícebytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.12.1 domy vícebytové typové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,100**Podlahové plochy jednotky (PP):**

garáž	2,84×5,88	16,70 m <sup>2</sup>
-------	-----------	----------------------

**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové pasy s izolací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – panelové	18,20 %	Standardní
3. Stropy – panelové	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – svody vnitřní, parapety poplastované	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké omítky	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – kontaktní fasádní zateplovací systém + vápenné hrubé omítky	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Nevyskytuje se
10. Schody – betonové s povrchem PVC	2,90 %	Standardní
11. Dveře – hliníková vrata dvoukřídlá	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah – betonová mazanina	3,00 %	Podstandardní
15. Vytápění	4,80 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace – 230 V	5,10 %	Podstandardní
17. Bleskosvod – ano - je proveden	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Nevyskytuje se



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,20 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,70 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Nevyskytuje se

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

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

9. Vnitřní obklady keramické	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 5,30 %	- 0,0530
14. Povrchy podlah	-0,54 × 3,00 %	- 0,0162
15. Vytápění	-0,54 × 1,852 × 4,80 %	- 0,0480
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,10 %	- 0,0275
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,10 %	- 0,0310
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 2,20 %	- 0,0220
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,852 × 1,90 %	- 0,0190
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,90 %	- 0,0390
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,70 %	- 0,0570
26. Instalační prefabrikovaná jádra	-0,54 × 1,852 × 3,70 %	- 0,0370

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** = **0,5883**

Koeficient K<sub>4</sub> je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** **0,8000**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena:	4 210,- Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	× 1,0370	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,8000	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 1,0000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,1000	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	= 7 334,49 Kč	
<b>Základní cena upravená:</b> 16,70 m <sup>2</sup> × 7 334,49 Kč	=	122 485,98 Kč
<b>Základní cena jednotky:</b>	=	<b>122 485,98 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 35 roků

Předpokládaná další životnost: 65 roků

Opotřebení:  $100 \times 35 / (35 + 65) = 35,000 \%$

Odpčet opotřebení: 122 485,98 Kč × 35,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **79 615,89 Kč**

**Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:**  $I_T = 0,940$ **Index polohy:**  $I_P = 1,050$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 79 615,89 KčKoefficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,987**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$**  = **78 580,88 Kč****Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 550 022,33 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 1 670 / 157 990

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 5 813,90 Kč

+ 5 813,90 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:** = **84 394,78 Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 2

**Cena po úpravě:** = **42 197,39 Kč****Jednotka č. 686/15 – určená cena:** **42 197,39 Kč**

## 2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitých věcí 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 nemovitou věc, 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 segment trhu, což by mělo zajistit, aby nemovité věci 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 nemovitých věcí 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 do 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil. Kč atd.).

### 1) Garáž, ul. Bochenkova, Opava - Předměstí, okr. Opava

Řadová garáž pro jedno osobní motorové vozidlo na ulici Bochenkova v Opavě. Před dvěma lety byla opravena střecha.

Nabídková CENA: 80 000,- Kč

### 2) Garáž, ul. Wolkerova, Hlubočky - Mariánské Údolí, okr. Olomouc

Garáž pro jedno osobní motorové vozidlo, která se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu v obci Hlubočky - Mariánské Údolí. Garáž je v původním stavu, jsou pouze nová okna. Vjezd je z boku bytového domu, přímo z veřejné komunikace. Z garáže je vstup přímo do společných částí domu (sklepa). V garáži je elektřina a voda.

Nabídková CENA: 99 000,- Kč

### 3) Garáž, ul. Holasická, Opava - Kateřinky, okr. Opava

Radová garáž pro jedno osobní motorové vozidlo na ulici Holasická. Garáž má betonovou podlahu, zateplené dveře polystyrenovými deskami, zabezpečené jsou třemi zámky. Rovněž disponuje odkládacími policemi. Je zavedena elektřina.

Nabídková CENA: 100 000,- Kč

### Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci 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 nemovité věci jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitých věcí 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 difference 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 nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **vyšší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **nižší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek).

### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytový dům po provedené revitalizaci

### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **jednotka-garáž**, 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 nemovitostí, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>Garáž, ul. Bochenkova, Opava - Předměstí</b>	
Výchozí cena (VC):	80 000,- Kč
Množství (M):	1,00 garáž
K <sub>polohy</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav garáže</sub> :	0,95
K <sub>vybavení garáže</sub> :	1,00
K <sub>okolní zástavba</sub> :	0,90
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	81 010,61 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Garáž, ul. Wolkerova, Hlubočky - Mariánské Údolí</b>	
Výchozí cena (VC):	99 000,- Kč
Množství (M):	1,00 garáž
K <sub>polohy</sub> :	0,95
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav garáže</sub> :	1,00
K <sub>vybavení garáže</sub> :	1,05
K <sub>okolní zástavba</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	94 522,02 Kč
Váha (V):	1,0

<b>Garáž, ul. Holasická, Opava - Kateřinky</b>	
Výchozí cena (VC):	100 000,- Kč
Množství (M):	1,00 garáž
K <sub>polohy</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav garáže</sub> :	1,00
K <sub>vybavení garáže</sub> :	1,00
K <sub>okolní zástavba</sub> :	0,90
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	96 200,10 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stav\ garáže} \times K_{vybavení\ garáže} \times K_{okolní\ zástavba} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za garáž:	81 010,61 Kč
Průměrná jednotková cena za garáž ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	90 577,58 Kč
Maximální jednotková cena za garáž:	96 200,10 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za garáž:	90 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 garáž
Porovnávací hodnota:	= 90 000,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>45 000,- Kč</b>

#### Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

vliv spoluvlastnictví	× 0,800
<b>Cena po úpravě:</b>	= <b>36 000,- Kč</b>

**Výsledná porovnávací hodnota: 36 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

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

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

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu omezená 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 oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.**

### REKAPITULACE

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>42 200,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>36 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

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

**36 000,- Kč**

**Cena slovy: třicetšesttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Jan Horalík

Alena Tomanová

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 30.4.2015

**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. 11287-757/2015 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  
Náhled katastrální mapy