

## 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: 17858-609/2018

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 135** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nečín, č.p. 110, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 135), pozemku **p.č. 596/8** - zahrada a pozemku **p.č. 596/10** - ostatní plocha, vše v k.ú. Nečín, obec Nečín, okres Příbram.

**Objednavatel posudku:**

Mgr. Martina Douchová  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor  
Příběnická 1908  
390 01 Tábor  
IČ: 68619707  
DIČ: CZ7353253974

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 017 Ex 651/17-38**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.4.2018 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 22 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 25.4.2018

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 3.4.2018 vydané Exekutorským úřadem Tábor, **Mgr. Martina Douchová**, č.j. **017 Ex 651/17-38**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 135** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nečín, č.p. 110, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 135), pozemku **p.č. 596/8** - zahrada a pozemku **p.č. 596/10** - ostatní plocha, vše v k.ú. Nečín, obec Nečín, okres Příbram.

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 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 16.4.2018, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 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 16.4.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše, povinného, pana Zdeňka Černého a povinné, paní Milady Černé.

**3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 48, pro k.ú. Nečín, obec Nečín, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem, dne 3.4.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nečín, obec Nečín, okres Příbram, vyhotovená objednavatelem, znaleckým ústavem dne 16.4.2018, 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:** Středočeský  
**Okres:** Příbram  
**Obec:** Nečín  
**Katastrální území:** Nečín (701921)

**List vlastnictví číslo:** 48

**Vlastník:**

*Společné jmění manželů*  
Černý Zdeněk a Černá Milada  
č. p. 110, 26213 Nečín

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Nečín, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Nečín 110, 262 13 Nečín. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1025/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a vlastní studnu.

Objekt sestává ze 2 bytových jednotek o velikosti 3+1 a 3+1 každá s kompletním sociálním zařízením a společným vstupem.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníků z roku 1949. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Přibližně v roce 1978 byla provedena přístavba k původnímu objektu a bylo vybudováno obytné podkroví. V roce 1993 proběhla v I. nadzemním podlaží modernizace sociálního zařízení. V roce 2015 byla vyměněna původní okna za nová plastová. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrný.

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

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

#### **a) vedlejší stavby:**

Za rodinným domem, vpravo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, zděná garáž s pultovou střechou krytou pozinkovaným plechem, vedle které, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

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

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech s kovovými sloupky a kamennou podezdívkou
- oplocení - dřevěné latě s kovovými sloupky
- 2x kovová vrata
- zpevněná plocha z betonové dlažby
- betonové schody s Teraco do RD
- venkovní výtah pro invalidy
- 2x studna
- přípojky IS

**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) Rodinný dům č.p. 110
- 2) Pozemky
  - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

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

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
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	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### 1.1.a) Rodinný dům č.p. 110 – § 13

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ C

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

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

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1121 Budovy dvoubytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,194

#### Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	10,73×9,56+2,82×2,45+2,68×2,45	=	116,05 m <sup>2</sup>
Podkroví	10,73×9,56	=	102,58 m <sup>2</sup>
I.PP	10,73×9,56+2,82×2,45+2,68×2,45	=	116,05 m <sup>2</sup>
Součet:		=	334,68 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	(10,73×9,56+2,82×2,45+2,68×2,45)×3,00	=	348,16 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	10,73×9,56×5,11+2,82×2,45×3,51+2,68×2,45×4,78+7,8 6×1,41×2,71×0,50	=	594,83 m <sup>3</sup>
Zastřešení	10,73×9,56×4,38×0,50+2,68×2,45×1,04×0,50	=	228,06 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 171,05 m <sup>3</sup>



**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	5,40 %	Standardní	85 %
		Standardní	15 %
2. Zdivo – zděné	23,40 %	Standardní	85 %
		Standardní	15 %
3. Stropy – betonové s rovným podhledem	9,10 %	Standardní	85 %
		Standardní	15 %
4. Střecha – vaznicová sedlová s polovalbami – pultová	5,40 %	Standardní	85 %
		Standardní	15 %
5. Krytina – taška pálená	3,30 %	Standardní	85 %
		Standardní	15 %
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,80 %	Standardní	85 %
		Standardní	15 %
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,10 %	Standardní	85 %
		Standardní	15 %
8. Fasádní omítky – břizolitové	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (kuchyně, koupelna, WC)	2,20 %	Standardní	
11. Schody – betonové	2,30 %	Podstandardní	50 %
– kovové s dřevěnými stupni a zábradlím		Standardní	50 %
12. Dveře – dřevěné náplňové do dřevěných zárubní	3,20 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
13. Okna – plastová zdvojená	5,10 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – prkenné (původní), textilní krytiny	2,10 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba, textilní krytiny	1,30 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
16. Vytápění – ústřední kotlem na tuhá paliva	5,30 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,20 %	Standardní	
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní	
19. Rozvod vody – teplá i studená	2,90 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,70 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – kuchyně, koupelna, WC	2,70 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák	0,50 %	Podstandardní	50 %
– kombinovaný sporák		Standardní	50 %
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,30 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
26. Ostatní	4,00 %	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. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
11. Schody	$-0,54 \times 2,30 \% \times 50 \%$	- 0,0062
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
23. Vybavení kuchyně	$-0,54 \times 0,50 \% \times 50 \%$	- 0,0014
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 4,00 \%$	- 0,0400
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9424</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		2 130,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient využití podkroví K <sub>vp</sub> :	×	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,9424
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1940
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	<b>3 946,02 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 1 171,05 m <sup>3</sup> × 3 946,02 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 620 986,72 Kč</b>

**Určení opotřebení analytickou metodou:****Konstrukce:**

- Základy – standardní 85 %  
opotřebení:  $69 / (69 + 51) \times 100 = 57,500 \%$   
 $57,500 \% \times 5,40 \% \times 85 \% / 0,9424$  + 2,801 %
- Základy – standardní 15 %  
opotřebení:  $40 / (40 + 60) \times 100 = 40,000 \%$   
 $40,000 \% \times 5,40 \% \times 15 \% / 0,9424$  + 0,344 %
- Zdivo – standardní 85 %  
opotřebení:  $69 / (69 + 51) \times 100 = 57,500 \%$   
 $57,500 \% \times 23,40 \% \times 85 \% / 0,9424$  + 12,136 %
- Zdivo – standardní 15 %  
opotřebení:  $40 / (40 + 60) \times 100 = 40,000 \%$   
 $40,000 \% \times 23,40 \% \times 15 \% / 0,9424$  + 1,490 %
- Stropy – standardní 85 %  
opotřebení:  $69 / (69 + 31) \times 100 = 69,000 \%$   
 $69,000 \% \times 9,10 \% \times 85 \% / 0,9424$  + 5,663 %
- Stropy – standardní 15 %  
opotřebení:  $40 / (40 + 40) \times 100 = 50,000 \%$   
 $50,000 \% \times 9,10 \% \times 15 \% / 0,9424$  + 0,724 %
- Střecha – standardní 85 %  
opotřebení:  $69 / (69 + 31) \times 100 = 69,000 \%$   
 $69,000 \% \times 5,40 \% \times 85 \% / 0,9424$  + 3,361 %
- Střecha – standardní 15 %  
opotřebení:  $40 / (40 + 40) \times 100 = 50,000 \%$   
 $50,000 \% \times 5,40 \% \times 15 \% / 0,9424$  + 0,430 %

5. Krytina – standardní 85 % opotřebení: $69 / (69 + 11) \times 100 = 86,250 \%$ $86,250 \% \times 3,30 \% \times 85 \% / 0,9424$	+ 2,567 %
5. Krytina – standardní 15 % opotřebení: $40 / (40 + 20) \times 100 = 66,667 \%$ $66,667 \% \times 3,30 \% \times 15 \% / 0,9424$	+ 0,350 %
6. Klempířské konstrukce – standardní 85 % opotřebení: 70,000 % (stáří: 69) $70,000 \% \times 0,80 \% \times 85 \% / 0,9424$	+ 0,505 %
6. Klempířské konstrukce – standardní 15 % opotřebení: $40 / (40 + 30) \times 100 = 57,143 \%$ $57,143 \% \times 0,80 \% \times 15 \% / 0,9424$	+ 0,073 %
7. Vnitřní omítky – standardní 85 % opotřebení: 70,000 % (stáří: 69) $70,000 \% \times 6,10 \% \times 85 \% / 0,9424$	+ 3,851 %
7. Vnitřní omítky – standardní 15 % opotřebení: $40 / (40 + 30) \times 100 = 57,143 \%$ $57,143 \% \times 6,10 \% \times 15 \% / 0,9424$	+ 0,555 %
8. Fasádní omítky – standardní opotřebení: $40 / (40 + 20) \times 100 = 66,667 \%$ $66,667 \% \times 2,80 \% / 0,9424$	+ 1,981 %
10. Vnitřní obklady – standardní opotřebení: 80,000 % $80,000 \% \times 2,20 \% / 0,9424$	+ 1,868 %
11. Schody – podstandardní 50 % opotřebení: $69 / (69 + 51) \times 100 = 57,500 \%$ $57,500 \% \times 2,30 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,9424$	+ 0,323 %
11. Schody – standardní 50 % opotřebení: $40 / (40 + 60) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 2,30 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 0,488 %
12. Dveře – standardní 50 % opotřebení: 70,000 % (stáří: 69) $70,000 \% \times 3,20 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 1,188 %
12. Dveře – standardní 50 % opotřebení: $40 / (40 + 30) \times 100 = 57,143 \%$ $57,143 \% \times 3,20 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 0,970 %
13. Okna – standardní opotřebení: $3 / (3 + 47) \times 100 = 6,000 \%$ $6,000 \% \times 5,10 \% / 0,9424$	+ 0,325 %
14. Podlahy obytných místností – standardní 50 % opotřebení: 70,000 % (stáří: 69) $70,000 \% \times 2,10 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 0,780 %
14. Podlahy obytných místností – standardní 50 % opotřebení: $40 / (40 + 30) \times 100 = 57,143 \%$ $57,143 \% \times 2,10 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 0,637 %

15. Podlahy ostatních místností – standardní 50 % opotřebení: 70,000 % (stáří: 69) $70,000 \% \times 1,30 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 0,483 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní 50 % opotřebení: $40 / (40 + 30) \times 100 = 57,143 \%$ $57,143 \% \times 1,30 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 0,394 %
16. Vytápění – standardní opotřebení: 70,000 % (stáří: 50) $70,000 \% \times 5,30 \% / 0,9424$	+ 3,937 %
17. Elektroinstalace – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 4,20 \% / 0,9424$	+ 3,120 %
18. Bleskosvod – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 0,60 \% / 0,9424$	+ 0,446 %
19. Rozvod vody – standardní 50 % opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 2,90 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 1,077 %
19. Rozvod vody – standardní 50 % opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 2,90 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 0,923 %
20. Zdroj teplé vody – standardní opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 1,70 \% / 0,9424$	+ 1,263 %
22. Kanalizace – standardní 50 % opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 2,70 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 1,003 %
22. Kanalizace – standardní 50 % opotřebení: 60,000 % $60,000 \% \times 2,70 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 0,860 %
23. Vybavení kuchyně – podstandardní 50 % opotřebení: 70,000 % (stáří: 25) $70,000 \% \times 0,50 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,9424$	+ 0,085 %
23. Vybavení kuchyně – standardní 50 % opotřebení: 70,000 % $70,000 \% \times 0,50 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 0,186 %
24. Vnitřní vybavení – standardní 50 % opotřebení: $25 / (25 + 25) \times 100 = 50,000 \%$ $50,000 \% \times 4,30 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 1,141 %
24. Vnitřní vybavení – standardní 50 % opotřebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 4,30 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 1,825 %
25. Záchod – standardní 50 % opotřebení: $25 / (25 + 25) \times 100 = 50,000 \%$ $50,000 \% \times 0,30 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 0,080 %

25. Záchod – standardní 50 %			
opotřebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$			
$80,000 \% \times 0,30 \% \times 50 \% / 0,9424$	+ 0,127 %		
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 60,360 %		
Odpočet opotřebení: $4\,620\,986,72 \text{ Kč} \times 60,360 \%$		-	2 789 227,58 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>		=	<b>1 831 759,14 Kč</b>

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:  $I_T = 1,000$ Index polohy:  $I_P = 1,020$ Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 1 831 759,14 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 1,020**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$**  = **1 868 394,32 Kč****Rodinný dům č.p. 110 – zjištěná cena:** **1 868 394,32 Kč****2) Pozemky****2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**Název obce: Nečín  
Název okresu: Příbram**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b><math>O_i</math></b>
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
Základní cena výchozí:	$ZC_v = 1\,056,- \text{ Kč/m}^2$	

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 364,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 868 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m<sup>2</sup>.

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

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

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

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

**Index polohy:**  $I_P = 1,020$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,020$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 371,2800 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 135	Zastavěná plocha a nádvoří	340	126 235,20
596/8	Zahrada	456	169 303,68
596/10	Ostatní plocha	72	26 732,16
	Součet:	868	322 271,04

**Pozemky – zjištěná cena:** **322 271,04 Kč**

### 3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

#### 1) RD Daleké Dušníky, okres Příbram

Samostatně stojící rodinný dům o dispozici 5+1 v obci Daleké Dušníky, který je určen jak k trvalému bydlení, tak k rekreačnímu pobytu. K domu náleží garáž, dílna a chlév. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, vytápěn je ústředním topením na tuhá paliva.

Nabídková CENA: 1 960 000,- Kč

**2) RD Kamýk nad Vltavou, okres Příbram**

Rodinný dům v obci Kamýk nad Vltavou. Dům je dvoupatrový, podsklepený a pochází z roku 1922. Zastavěná plocha domu je 460 m<sup>2</sup> včetně přilehlých hospodářských budov a nádvoří. Ostatní plocha (zahrada) má výměru 871 m<sup>2</sup>. Dům je před rekonstrukcí.

Nabídková CENA: 2 000 000,- Kč

**3) RD Hřimězdice, okres Příbram**

Rodinný dům se zastavěnou plochou 94 m<sup>2</sup> a pozemkem o výměře 753 m<sup>2</sup>. Dispozice domu je v současnosti řešena jako 4+1, kdy v přízemí jsou dva samostatné pokoje, kuchyň, koupelna, veranda, spíž a wc. V patře jsou dále dva pokoje a balkon. Jak v přízemí, tak v patře lze rozšířit užitnou plochu a dispozici domu využitím stávajících úložných prostor a půdy. Zdrojem tepla je kotel na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů v jednotlivých místnostech domu. Vlastní studna, kanalizace. Ohřev teplé vody zajištěn bojlerem. Vše v domě je původním stavu - rozvody vody, elektřiny, odpady (postaveno přibližně v roce 1965). Střešní krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce v pořádku. Na zahradě se nachází zděná garáž s dílnou.

Nabídková CENA: 2 500 000,- Kč

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)



**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- v obci není plynové vedení
- dvougenerační bydlení na okraji zájmu potencionálních zájemců
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, 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 obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Daleké Dušníky, okres Příbram</b>	
Výchozí cena (VC):	1 960 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	0,95
Jednotková cena (JC):	2 068 328,72 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Kamýk nad Vltavou, okres Příbram</b>	
Výchozí cena (VC):	2 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 814 058,96 Kč
Váha (V):	1,0

<b>RD Hřiměždice, okres Příbram</b>	
Výchozí cena (VC):	2 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 380 952,38 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 814 058,96 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	2 087 780,02 Kč
Maximální jednotková cena:	2 380 952,38 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	2 090 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 2 090 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 2 090 000,- 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 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 srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

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

### REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
<b>Cena objektů</b>	<b>1 868 394,- Kč</b>
<b>Cena pozemků</b>	<b>322 271,- Kč</b>
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>2 190 665,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>2 090 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva vážnoci (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady vážnoci (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

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

**2 090 000,– Kč**

**Cena slovy: dvěmilionydevadesát 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 25.4.2018

**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. 17858-609/2018 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