

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: [vingralek@posudek.com](mailto:vingralek@posudek.com)  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 21950-1339/2020

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 424** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Pekelský Důl, č.p. 12, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 424) a pozemku **p.č. 1931/2** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice, okres Děčín.

### Objednatel posudku:

JUDr. Karel Urban  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno - město  
Minská 54 218/20  
616 00 Brno  
IČ: 66208238  
DIČ: CZ5910140492

### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 97EX 5852/15-75**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni  
**21.10.2020 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 20 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 11.11.2020

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 9.10.2020 vydané Exekutorským úřadem Brno - město, **JUDr. Karel Urban**, č.j. **97EX 5852/15-75**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 424** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Pekelský Důl, č.p. 12, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 424) a pozemku **p.č. 1931/2** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice, okres Děčín

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 21.10.2020, 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., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 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 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 21.10.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a rodinných příslušníků povinného, kteří neumožnili prohlídku předmětu.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze telefonicky.

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

### 3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 38, pro k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem dne 9.10.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice, okres Děčín, vyhotovená objednavatelem, znaleckým ústavem dne 21.10.2020, 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:              | Ústecký                 |
| Okres:             | Děčín                   |
| Obec:              | Česká Kamenice          |
| Katastrální území: | Česká Kamenice (621285) |

List vlastnictví číslo: 38

Vlastníci:

- |                                                                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Čureja David<br>Pekelský Důl 12, 40502 Česká Kamenice                                                     | Podíl: 1/2 |
| 2. <i>Společné jmění manželů</i><br>Čureja Matej a Čurejová Zlatica<br>Pekelský Důl 12, 40502 Česká Kamenice | Podíl: 1/2 |

## 5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Česká Kamenice v místní části Pekelský Důl, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Pekelský Důl 12, 405 02 Česká Kamenice - Pekelský Důl. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2570 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Česká Kamenice, Náměstí Míru 219, 407 21 Česká Kamenice, motorovým vozidlem přes pozemky p.č. 1932/2 - ostatní plocha a p.č. 1931/1 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví jiných vlastníků. Přístup tudíž není přístupný motorovým vozidlem. Pro pěší je přístup zajištěn přes pozemek p.č. 2563 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Česká Kamenice, Náměstí Míru 219, 407 21 Česká Kamenice (**přístup není po právní stránce zajištěn**).

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu, vlastní žumpu na vyvážení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je sdělení vlastníka přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

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

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

#### a) vedlejší stavby:

Vedle objektu vpravo (pohled z přístupové komunikace) je situován jednoduchý dřevěný přístřešek pod sedlovou a pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Za tímto je umístěna dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Za touto dále se nachází dřevník pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Na zadní část objektu přímo navazuje zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

U levé hranice pozemku je situována dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou vlnitým laminátem. Za touto se nachází přístřešek ocelové konstrukce s dřevěnými latěmi pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

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

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a kamenné podezdívce
- kovová vrátka
- studna
- venkovní schody betonové
- přístupový chodník betonový
- žumpa
- přípojky IS

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah posudku**

- 1) Objekty
  - a) Rodinný dům č.p. 12
- 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:

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                                                 | I. Poptávka nižší než nabídka                                                                                                                                          | -0,03          |
| 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)                     | 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           |
| 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           |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

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

U znaku 11. uvažováno s 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                     | 1,00                 |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí       | I. Rezidenční zástavba                                               | 0,04                 |
| 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                 | -0,10                |
| 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     | -0,01                |
| 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                                       | I. Vlivy snižující cenu                                              | -0,15                |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,740$$

## Ocenění

### 1) Objekty

#### 1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.1.a) Rodinný dům č.p. 12 – § 35

###### Podlaží:

| Název    | Zastavěná plocha |   |                       |
|----------|------------------|---|-----------------------|
| I.NP     | 15,62×8,03       | = | 125,43 m <sup>2</sup> |
| I.PP     | 15,62×8,03       | = | 125,43 m <sup>2</sup> |
| Podkroví | 15,62×8,03       | = | 125,43 m <sup>2</sup> |
| Součet:  |                  | = | 376,29 m <sup>2</sup> |

**Podlažnost:** 376,29 / 125,43 = 3,00

###### Obestavěný prostor (OP):

|                              |                                          |   |                       |
|------------------------------|------------------------------------------|---|-----------------------|
| Spodní stavba                | 15,62×8,03×2,20                          | = | 275,94 m <sup>3</sup> |
| Vrchní stavba                | 15,62×8,03×4,02                          | = | 504,22 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení                   | 15,62×8,03×3,19×0,50+1,40×3,62×1,92×0,50 | = | 204,92 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor – celkem: |                                          | = | 985,08 m <sup>3</sup> |

**Rodinný dům:** typ C

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

###### Vybavení:

| Název, popis                                                               | Obj. podíl | Hodnocení      |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy – smíšené s izolací                                             | 5,40 %     | Standardní     |
| 2. Zdivo – zděné                                                           | 23,40 %    | Standardní     |
| 3. Stropy – klenbové                                                       | 9,10 %     | Podstandardní  |
| 4. Střecha – vaznicová sedlová                                             | 5,40 %     | Standardní     |
| 5. Křtina – plechová                                                       | 3,30 %     | Standardní     |
| 6. Klempířské konstrukce – pozinkované (parapety)                          | 0,80 %     | Podstandardní  |
| 7. Vnitřní omítky – vápenné hladké                                         | 6,10 %     | Standardní     |
| 8. Fasádní omítky – vápenné hladké                                         | 2,80 %     | Standardní     |
| 9. Vnější obklady                                                          | 0,50 %     | Nevyskytuje se |
| 10. Vnitřní obklady – keramické (koupelna, kuchyně)                        | 2,20 %     | Podstandardní  |
| 11. Schody – betonové s povrchem Teraco                                    | 2,30 %     | Standardní     |
| 12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových a dřevěných zárubní              | 3,20 %     | Standardní     |
| 13. Okna – dřevěná kastlová, plastová zdvojená                             | 5,10 %     | Podstandardní  |
| 14. Podlahy obytných místností – textilní krytiny, betonové, prknenné, PVC | 2,10 %     | Standardní     |

| Název, popis                                                                | Obj. podíl | Hodnocení      |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| 15. Podlahy ostatních místností – textilní krytiny, betonové, prknenné, PVC | 1,30 %     | Standardní     |
| 16. Vytápění – lokální - 2x krbová kamna                                    | 5,30 %     | Podstandardní  |
| 17. Elektroinstalace – 230/400V                                             | 4,20 %     | Standardní     |
| 18. Bleskosvod                                                              | 0,60 %     | Nevyskytuje se |
| 19. Rozvod vody – teplá a studená                                           | 2,90 %     | Standardní     |
| 20. Zdroj teplé vody – 2x elektrický bojler                                 | 1,70 %     | Standardní     |
| 21. Instalace plynu                                                         | 0,50 %     | Nevyskytuje se |
| 22. Kanalizace – kuchyně, koupelna, WC                                      | 2,70 %     | Standardní     |
| 23. Vybavení kuchyně – elektrický sporák                                    | 0,50 %     | Podstandardní  |
| 24. Vnitřní vybavení – 2x vana, 2x umyvadlo                                 | 4,30 %     | Standardní     |
| 25. Záchod – 2x splachovací WC                                              | 0,30 %     | Standardní     |
| 26. Ostatní                                                                 | 4,00 %     | Nevyskytuje se |

#### Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

**Kraj:** Ústecký  
**Obec:** Česká Kamenice  
**Počet obyvatel:** 5 247  
**Základní cena (ZC):** 1 422,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu  $I_v$  (index konstrukce a vybavení) uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

| Popis znaku                                   | Hodnocení znaku                                                                     | $V_i$ |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 0 Typ stavby                                  | III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou                                   | C     |
| 1 Druh stavby                                 | III. Samostatný rodinný dům                                                         | 0,00  |
| 2 Provedení obvodových stěn                   | III. Zdivo cihelné nebo tvárnice                                                    | 0,00  |
| 3 Tloušťka obvod. stěn                        | II. 45 cm                                                                           | 0,00  |
| 4 Podlažnost                                  | III. Hodnota větší než 2                                                            | 0,02  |
| 5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)         | III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku               | 0,00  |
| 6 Způsob vytápění stavby                      | II. Lokální vytápění el. nebo plynem,                                               | -0,04 |
| 7 Zákl. příslušenství v RD                    | III. Úplné - standardní provedení                                                   | 0,00  |
| 8 Ostatní vybavení v RD                       | I. Bez dalšího vybavení                                                             | 0,00  |
| 9 Venkovní úpravy                             | III. Standardního rozsahu a provedení                                               | 0,00  |
| 10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD | II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> | 0,00  |
| 11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou       | III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem                                                  | 0,01  |
| 12 Kriterium jinde neuvedené                  | III. Bez vlivu na cenu                                                              | 0,00  |
| 13 Stavebně-technický stav                    | IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) | 0,65* |

\* Rok výstavby / kolaudace: 1920  
 Stáří stavby (y): 100  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,386

Základní cena upravená (ZCU = ZC ×  $I_V$ ): 548,89 Kč/m<sup>3</sup>

Index trhu ( $I_T$ ): 0,930

Index polohy ( $I_P$ ): 0,740

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 985,08 \times 548,89 \times 0,930 \times 0,740 = 372\,110,13 \text{ Kč}$

Úprava ceny vlastnickým podílem

|                   |   |               |
|-------------------|---|---------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 2         |
| Cena po úpravě:   | = | 186 055,07 Kč |

Rodinný dům č.p. 12 – zjištěná cena: 186 055,07 Kč

## 2) Pozemky

### 2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

#### 2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Česká Kamenice

Název okresu: Děčín

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

| Popis znaku                       | Hodnocení znaku                                                                                                                                                    | $O_i$ |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 Velikost obce                   | I. Nad 5000 obyvatel                                                                                                                                               | 0,85  |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D                             | 0,85  |
| 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 | 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      | II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)              | 0,98  |

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 697,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 474,- \text{ Kč/m}^2$   
(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:  $vp = 2\,876 \text{ m}^2$

**Redukční koeficient:**  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,870$

**Index trhu:**  $I_T = 0,930$

**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 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:**  $I_P = 0,740$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,688$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 283,7174 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název                      | Výměra [ $\text{m}^2$ ] | Cena [Kč]  |
|----------|----------------------------|-------------------------|------------|
| St. 424  | Zastavěná plocha a nádvoří | 172                     | 48 799,39  |
| 1931/2   | Trvalý travní porost       | 2 704                   | 767 171,85 |
|          | Součet:                    | 2 876                   | 815 971,24 |

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

**Cena po úpravě:**

|          |                      |
|----------|----------------------|
| $\times$ | 1 / 2                |
| $=$      | <b>407 985,62 Kč</b> |

**Pozemky – zjištěná cena:**

**407 985,62 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 Cvikov, okres Česká Lípa

Více generační dům k celkové rekonstrukci v klidné části Cvikova. Dům lze předělat na bytový s minimálně se třemi byty. Je zde zavedena kanalizace, obecní voda a elektřina. V obci je veškerá občanská vybavenost.

Nabídková CENA: 1 200 000,- Kč

**2) RD Děčín - Děčín XIII-Loubí, okres Děčín**

Více generační rodinný dům, nacházející se v obci Děčín-Loubí. V domě naleznete 3.NP s tím, že v 1.NP se po levé straně nachází tři menší místnosti, dále se zde nachází dvě toalety a dlouhá chodba vedoucí do prostorné haly. Při vstupu do 2.NP zde naleznete velký světlý byt o dispozici 3+1 s terasou. Dále je zde koupelna, toaleta. Ve 3.NP se nachází tři místnosti, wc a koupelna. V domě jsou plastová okna, centrální rozvod topení na tuhá paliva v kombinaci s elektrokotlem, el. rozvody jsou v mědi. Před domem naleznete další prostornou terasu. Okolo domu je zeleň v podobě vzrostlých stromů. U domu se nachází jedno parkovací místo.

Nabídková CENA: 1 600 000,- Kč

**3) RD Varnsdorf, okres Děčín**

Rodinný dům 3+1, cca 150 m<sup>2</sup> v klidné části Varnsdorfu s krásným, rohovým pozemkem o výměře 1568 m<sup>2</sup>. Dům je v původním stavu, určen k rekonstrukci. Obytná část je rozdělena do prostorného obývacího pokoje, kuchyně, dvou ložnic, předsíně, koupelny, samostatné toalety a částečně využitelného podkroví. Za domem se nachází dvě garáže a dřevěná kůlna. Dům je částečně podsklepený, napojený na kanalizaci, plyn a městskou vodu. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem.

Nabídková CENA: 1 600 000,- 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 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 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 předmětu ocenění:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- možnost napojení na kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

**Záporné stránky předmětu ocenění:**

- po právní stránce není zajištěn přístup motorovým vozidlem
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- pouze lokální vytápění objektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 (jako celek) je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

| <b>RD Cvikov, okres Česká Lípa</b>              |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| Výchozí cena (VC):                              | 1 200 000,– 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> :                          | 0,90            |
| K <sub>technického stavu</sub> :                | 1,00            |
| K <sub>přístupu</sub> :                         | 1,15            |
| Jednotková cena (JC):                           | 1 054 018,45 Kč |
| Váha (V):                                       | 1,0             |
| <b>RD Děčín - Děčín XIII-Loubí, okres Děčín</b> |                 |
| Výchozí cena (VC):                              | 1 600 000,– Kč  |
| Množství (M):                                   | 1,00            |
| K <sub>polohy</sub> :                           | 1,05            |
| K <sub>vybavení</sub> :                         | 1,00            |
| K <sub>objektivizační</sub> :                   | 1,10            |
| K <sub>konstrukce</sub> :                       | 1,00            |
| K <sub>pozemku</sub> :                          | 0,95            |
| K <sub>technického stavu</sub> :                | 1,05            |
| K <sub>přístupu</sub> :                         | 1,15            |
| Jednotková cena (JC):                           | 1 207 611,54 Kč |
| Váha (V):                                       | 1,0             |

| RD Varnsdorf, okres Děčín        |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Výchozí cena (VC):               | 1 600 000,- Kč  |
| Množství (M):                    | 1,00            |
| K <sub>polohy</sub> :            | 1,05            |
| K <sub>vybavení</sub> :          | 1,00            |
| K <sub>objektivizační</sub> :    | 1,10            |
| K <sub>konstrukce</sub> :        | 1,00            |
| K <sub>pozemku</sub> :           | 1,00            |
| K <sub>technického stavu</sub> : | 1,00            |
| K <sub>přístupu</sub> :          | 1,15            |
| Jednotková cena (JC):            | 1 204 592,51 Kč |
| Váha (V):                        | 1,0             |

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

|                                                                                  |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková cena:                                                       | 1 054 018,45 Kč |
| Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ): | 1 155 407,50 Kč |
| Maximální jednotková cena:                                                       | 1 207 611,54 Kč |

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

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

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

|                   |   |              |
|-------------------|---|--------------|
| Vlastnický podíl: | × | 1 / 2        |
| Cena po úpravě:   | = | 580 000,- Kč |

**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 u výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

|                       |   |              |
|-----------------------|---|--------------|
| vliv spoluvlastnictví | × | 0,800        |
| Cena po úpravě:       | = | 464 000,- Kč |

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):** 460 000,- 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 postiženy 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 minimální 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>Ceny podle cenového předpisu</b>                                                                               |                     |
| Cena objektů                                                                                                      | 186 055,- Kč        |
| Cena pozemků                                                                                                      | 407 986,- Kč        |
| <b>Celková cena podle cenového předpisu</b>                                                                       | <b>594 041,- Kč</b> |
| <b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>                                                                        | <b>460 000,- Kč</b> |
| <b>Movité věci</b>                                                                                                | <b>0,- Kč</b>       |
| <b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b><br>K zástavním právům znalec nepřihlíží. | <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**

**460 000,– Kč**

**Cena slovy: čtyřistašedesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 11.11.2020

**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. 21950-1339/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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