

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 26072/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 3004 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Neratovice, č.p. 1421, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3004), pozemku **p.č. St. 3006** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3006) a pozemku **p.č. 562/83** - orná půda;

II) pozemku p.č. St. 2519 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2519);

vše LV č. 3795, vše v k.ú. Neratovice, obec Neratovice, okres Mělník.

Zadavatel posudku:

JUVENTUS insolvenční v.o.s.
insolvenční správce dlužníka: Vladimír Skála
Šantova 719/2
779 00 Olomouc
IČ: 08226351

Číslo jednací zadavatele:

KSPH 81 INS 321/2024

Číslo položky v evidenci posudků:

027602/2024

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřebu insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 10. 4. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 31 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 12. 6. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSPH 81 INS 321/2024**, byla pověřena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. **3004** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 129 m², jehož součástí je stavba: **Neratovice, č.p. 1421, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3004), pozemku p.č. St. **3006** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 57 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3006) a pozemku p.č. **562/83** - orná půda o výměře 1.240 m²;

II) pozemku p.č. St. **2519** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2519);

vše LV č. 3795, vše v k.ú. Neratovice, obec Neratovice, okres Mělník.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSPH 81 INS 321/2024**.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 3795, pro k.ú. Neratovice, obec Neratovice, okres Mělník, vyhotovený objednavatelem, dne 20.3.2024.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Neratovice, obec Neratovice, okres Mělník, vyhotovené znaleckou kanceláří, dne 10. 4. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 10. 4. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a manželky dlužníka.

Dlužník se místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, dlužníkem, 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.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Středočeský
Okres	Mělník
Obec	Neratovice
Katastrální území	Neratovice (703567)
Část obce	Neratovice
Ulice	Ořechová č. p. 1421
PSČ	277 11
Počet obyvatel	16 220
List vlastnictví číslo	3795
Vlastník	Skála Vladimír Ořechová 1421, 27711 Neratovice

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Rodinný dům č.p. 1421 včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 3004, p.č. St. 3006 a p.č. 562/83

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Neratovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Ořechová 1421, 277 11 Neratovice. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 882 - ostatní plocha a p.č. 562/97 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Neratovice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace (odpadní vody jsou z objektu přečerpávány), obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+kk s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení manželky dlužníka z roku 2009. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 3006 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če - garáž. Jedná se o přízemní, zděnou garáž pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou.

Za rodinným domem (pohled z přístupové komunikace) je situována rozestavěná, podsklepená, zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Vlastníkem ani objednavatelem znaleckého posudku nebylo předloženo žádné stavební povolení či souhlas s ohlášením stavby.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě se sloupky a podezdívkou z betonových tvarovek
- kovová vrata s dřevěnými latěmi
- kovová vrátka s dřevěnými latěmi
- zpevněná plocha dlážděná
- zavlažovací systém
- zemní bazén s protiproudem, pískovou filtrací a tepelným čerpadlem (zastřešeno posuvným systémem)
- přípojky IS

II) Objekt bez čp/če, garáž včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 2519

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný v zastavěné, okrajové části města Neratovice, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné a následně šterkové komunikaci na pozemku p.č. 562/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Neratovice.

Objekt je napojen na elektro. Dle informací ČSÚ ve městě Neratovice se dále nachází tyto inženýrské sítě: obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření cca 30 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- 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.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- ve městě se nacházejí kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*“.

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*“.

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:**I. Ocenění dle cenového předpisu**

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

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

I.I Rodinný dům č.p. 1421 včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 3004, p.č. St. 3006 a p.č. 562/83

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
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	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	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá 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

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,090$$

I.I.I Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Neratovice	
Název okresu	Mělník	
Základní cena výchozí	ZC _V	= 2 367,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka 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	III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02

4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
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 pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,744,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka 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 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 $I_P = 1,090$

Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,090$

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 1\,900,9600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 3004	Zastavěná plocha a nádvoří	129	245 223,84
St. 3006	Zastavěná plocha a nádvoří	57	108 354,72
562/83	„Zastavěná plocha a nádvoří“	73	138 770,08
562/83	Orná půda	1 167	2 218 420,32
Součet		1 426	2 710 768,96

Pozemky – zjištěná cena 2 710 768,96 Kč

I.I.II Rodinný dům č.p. 1421 – § 35**Podlaží**

Název		Zastavěná plocha
I. nadzemní podlaží	11,99×11,04–0,60×6,19	= 128,66 m ²
Podkroví	11,99×11,04	= 132,37 m ²
Součet		= 261,03 m ²
Podlažnost	261,03 / 128,66	= 2,03

Obestavěný prostor OP

Vrchní stavba	(11,99×11,04–0,60×6,19)×3,94	= 506,90 m ³
Zastřešení	11,99×11,04×3,81×0,50	= 252,16 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 759,06 m ³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům	typ A
Konstrukce	zděná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podlaží	s jedním nadzemním podlažím

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové s izolací	8,20 %	Standardní	
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní	
3. Stropy – betonové s podhledem	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – sedlová	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – taška betonová	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované - lakované (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – kontaktní zateplovací systém	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady – imitace kamene	0,50 %	Standardní	
10. Vnitřní obklady – keramické (koupelna, WC)	2,30 %	Standardní	70 %
– skleněné (kuchyně)		Standardní	30 %
11. Schody – dřevěné s dřevěnými stupni	1,00 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné do obložkových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – PVC, keramická dlažba, dřevěná plovoucí podlaha	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba	1,00 %	Standardní	
16. Vytápění – ÚSTŘEDNÍ - plynový kondenzační kotel	5,20 %	Standardní	80 %
– LOKÁLNÍ - podlahové vytápění v koupelnách		Standardní	20 %
17. Elektroinstalace – 220V-400V	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod – ANO	0,60 %	Standardní	
19. Rozvod vody – teplá - studená	3,20 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
20. Zdroj teplé vody – plynový kotel	1,90 %	Standardní	
21. Instalace plynu – ANO, zemní plyn	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – elektrická vestavěná trouba, plynová varná deska	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení – vana 2x, umyvadlo 3x, sprchový kout 2x	4,10 %	Standardní	
25. Záchod – sprchový kout 2x	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní – elektrická sauna, venkovní žaluzie	3,40 %	Standardní	

Ocenění

Určení základní ceny za m³ (příloha č. 24, tabulka č. 1)

Kraj	Středočeský
Obec	Neratovice
Počet obyvatel	16 220
Základní cena ZC	5 046,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 24, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
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)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	IV. Úplné nadstandard. nebo více zákl.přísl. standard. proved.,prádelna	0,05
8 Ostatní vybavení v RD	II. Např. sauna, centrál.vysavač, zimní zahrad., vířivé vany, vnitřní bazén	0,01
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 mv	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace	2009	
Stáří stavby y	15	
Koeficient pro úpravu s	0,925	
Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$	= 1,082

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I_V$	=	5 459,77 Kč/m ³
Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	1,090
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$	=	4 517 279,39 Kč
Rodinný dům č.p. 1421 – zjištěná cena			4 517 279,39 Kč

I.I.III Objekt bez čp/če - garáž – § 37

Podlaží

I.nadzemní podlaží			
Zastavěná plocha	7,82×9,03	=	70,61 m ²

Obestavěný prostor OP

Vrchní stavba	7,82×9,03×2,77	=	195,60 m ³
Zastřešení	7,82×9,03×3,18×0,5	=	112,28 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	307,88 m ³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž	typ A
Svislá nosná konstrukce	zděná v tl. nad 15 cm, montovaná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Krov	umožňující zřízení podkrovní

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové s izolací	6,00 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	28,90 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné trámové bez podhledu	19,10 %	Standardní	
4. Krov – sedlový	10,00 %	Standardní	
5. Krytina – taška betonová	6,80 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované, měděné (žlaby, svody, parapety)	1,90 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – vnitřní omítky - vápenné hladké	5,10 %	Standardní	50 %
– fasádní - drásané		Standardní	50 %
8. Dveře – plastové	2,30 %	Standardní	
9. Okna – plastová zdvojená	1,30 %	Standardní	
10. Vrata – sekční	6,00 %	Standardní	
11. Podlahy – betonové, teraco	6,80 %	Standardní	
12. Elektroinstalace – 220V	5,80 %	Standardní	
13. Rozvod vody	0,00 %	Neuvažuje se	

Ocenění**Určení základní ceny za m³** (příloha č. 26, tabulka č. 1)

Kraj	Středočeský
Obec	Neratovice
Počet obyvatel	16 220
Základní cena ZC	3 954,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 26, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	III. El.proud 230V/400 V nebo vrata s elektr. pohonem	0,00
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace	2009	
Stáří stavby y	15	
Koeficient pro úpravu s	0,925	
Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \times V_6$	= 0,925
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I_V$	= 3 657,45 Kč/m ³
Index trhu	I_T	= 1,000
Index polohy	I_P	= 1,090
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$	= 1 227 400,72 Kč
Objekt bez čp/če - garáž – zjištěná cena		1 227 400,72 Kč

I.I.IV Rozestavěná vedlejší stavba – § 16**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba	typ I–B
Svislá nosná konstrukce	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K_4	1,000
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,975

Podlaží

Název		Zastavěná plocha
I. nadzemní podlaží	14,35×5,09	= 73,04 m ²
I. podzemní podlaží	14,35×5,09	= 73,04 m ²
Součet		= 146,08 m ²

Obestavěný prostor OP

Spodní stavba	14,35×5,09×3,01	= 219,85 m ³
Vrchní stavba	14,35×5,09×3,70	= 270,25 m ³
Zastřešení	14,35×5,09×2,40×0,50	= 87,65 m ³
Obestavěný prostor – celkem		= 577,75 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové s izolací	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné dtrámové	19,80 %	Standardní	
4. Krov – sedlový	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – taška betonová	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – pozinkované - lakované (žlaby svody)	1,70 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – vnitřní omítky	6,10 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky		Standardní	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře	3,00 %	Standardní	
10. Okna – plastová zdvojená	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4	1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4	= 1,0000

Ocenění

Základní cena ZC		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	1,0000
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	2,9750
Základní cena upravená ZC _U	=	3 718,75 Kč/m ³

$$\text{Cena stavby základní CS}_Z = \text{OP} \times \text{ZC}_U = 2\,148\,507,81 \text{ Kč}$$

Úprava ceny stavby za rozestavěné konstrukce a vybavení

3. Stropy

$$19,80 \% / 1,0000 \times (100 - 70) \% + 5,940 \%$$

7. Úprava povrchů

$$6,10 \% \times 50 \% / 1,0000 \times (100 - 0) \% + 3,050 \%$$

$$6,10 \% \times 50 \% / 1,0000 \times (100 - 0) \% + 3,050 \%$$

9. Dveře

$$3,00 \% / 1,0000 \times (100 - 0) \% + 3,000 \%$$

11. Podlahy

$$8,20 \% / 1,0000 \times (100 - 30) \% + 5,740 \%$$

12. Elektroinstalace

$$5,80 \% / 1,0000 \times (100 - 0) \% + 5,800 \%$$

$$\text{Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby P} = 26,580 \%$$

$$\text{Úprava ceny stavby CS}_Z \times \text{P} - 571\,073,38 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby po úpravě za rozestavěnost} = 1\,577\,434,43 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

$$\text{Stáří } S = 7 \text{ roků}$$

$$\text{Předpokládaná další životnost } D = 73 \text{ roků}$$

$$\text{Opotřebení } S / (S + D) \times 100 \% = 8,750 \%$$

$$\text{Odpočet opotřebení } 1\,577\,434,43 \text{ Kč} \times 8,750 \% - 138\,025,51 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena objektu po odečtení opotřebení} = 1\,439\,408,92 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny stavby (§ 10)

$$\text{Index trhu } I_T = 1,000$$

$$\text{Index polohy } I_P = 1,090$$

$$\text{Cena stavby určená nákladovým způsobem CS}_N = 1\,439\,408,92 \text{ Kč}$$

$$\text{Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp} = I_T \times I_P \times 1,090$$

$$\text{Cena stavby } CS = CS_N \times \text{pp} = 1\,568\,955,72 \text{ Kč}$$

$$\text{Rozestavěná vedlejší stavba – zjištěná cena} = 1\,568\,955,72 \text{ Kč}$$

I.I.V Bazén venkovní – § 18**Zatřídění pro potřeby ocenění**

21. Bazén venkovní nezakrytý	
Základní jednotková cena ZJC	1 825,- Kč/m ³ OP
Množství M	3,56×5,04×1,50 = 26,91 m ³ OP
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Kód SKP	46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená
Koeficient změny cen staveb K _i	3,445

Ocenění

Základní cena M × ZJC		49 110,75 Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,4450
Cena stavby	=	169 186,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	15 roků	
Předpokládaná další	D			
životnost		=	25 roků	
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	40 roků	
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	37,500 %	
Odpočet opotřebení	169 186,53 Kč × 37,500 %	–		63 444,95 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		105 741,58 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,000	
Index polohy	I _P	=	1,090	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=		105 741,58 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		×	1,090	
Cena stavby	CS = CS _N × pp	=		115 258,32 Kč

Bazén venkovní – zjištěná cena **115 258,32 Kč**

I.II Objekt bez čp/če - garáž**Index polohy** (příloha č. 3, tabulka č. 4, Garáže)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	I. Rezidenční zástavba, rekreační stavby	0,04
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,01
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,824$	

I.II.I Pozemek – § 4**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě**

Název obce	Neratovice	
Název okresu	Mělník	
Základní cena výchozí	ZC _V	= 2 367,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka 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	III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta,	1,00

bankovní (peněžní) služby, sportovní a
kulturní zařízení aj.)

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,744,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka 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	= 0,824
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,824

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 1\,437,0560 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 2519	Zastavěná plocha a nádvoří	18	25 867,01
Pozemek – zjištěná cena			25 867,01 Kč

I.II.II Garáž bez čp/če - garáž – § 37**Podlaží**

I. nadzemní podlaží

Zastavěná plocha 3,04×5,97 = 18,15 m²**Obestavěný prostor OP**Vrchní stavba 3,04×5,97×2,65 = 48,09 m³**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Garáž	typ B
Svislá nosná konstrukce	zděná v tl. nad 15 cm, montovaná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Krov	neumožňující zřízení podkroví

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	6,20 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	30,10 %	Standardní	
3. Stropy – šikmý podhled	26,20 %	Standardní	
4. Krov	0,00 %	Neuvažuje se	
5. Krytina – vlnitý eternit	5,70 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby)	2,90 %	Podstandardní	
7. Úprava povrchů – vnitřní omítky - vápenné hladké – fasádní omítky - stříkané	4,80 %	Standardní	50 % Standardní 50 %
8. Dveře	2,70 %	Nevyskytuje se	
9. Okna	1,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vrata – plechová	6,80 %	Standardní	
11. Podlahy – betonové	7,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace – 220V	6,00 %	Standardní	

Ocenění**Určení základní ceny za m³ (příloha č. 26, tabulka č. 1)**

Kraj	Středočeský
Obec	Neratovice
Počet obyvatel	16 220
Základní cena ZC	3 954,– Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 26, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	B
1 Druh stavby	I. Řadová	-0,01
2 Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3 Technické vybavení	II. Jen el. proud 230 V	-0,02
4 Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace	1994	
Stáří stavby y	30	
Koeficient pro úpravu s	0,850	
Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \times V_6$	= 0,825
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I_V$	= 3 262,05 Kč/m ³
Index trhu	I_T	= 1,000
Index polohy	I_P	= 0,824
Cena stavby určená porovnávacím způsobem	$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$	= 129 262,52 Kč
Garáž bez čp/če - garáž – zjištěná cena		129 262,52 Kč
Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena		10 294 792,64 Kč

II. Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 1421 včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 3004, p.č. St. 3006 a p.č. 562/83

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

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).

Výběr porovnatelných vzorků:

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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy).

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Neratovice, okres Mělník

Pozemek: St. 50, LV 1588 *Součástí je stavba:* Neratovice, č.p. 56, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 15.200.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 13.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2022 08:35:12. Zápis proveden dne 07.07.2022. Číslo řízení V-4503/2022-206
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 50, LV 1588 *Součástí je stavba:* Neratovice, č.p. 56, rod.dům; 278/2, LV 1588; 278/4, LV 1588

2. Rodinný dům, k.ú. Zlonín, okres Praha-východ

Pozemek: St. 241, LV 203 *Součástí je stavba:* Zlonín, č.p. 324, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2023 10:10:52. Zápis proveden dne 12.09.2023. Číslo řízení V-9346/2023-209
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 241, LV 203 *Součástí je stavba:* Zlonín, č.p. 324, rod.dům; 43/8, LV 203

3. Rodinný dům, k.ú. Odolena Voda, okres Praha-východ**Pozemek: St. 1047, LV 1543** Součástí je stavba: **Odolena Voda, č.p. 473, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

11.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní č. DPS/2024 ze dne 20.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2024 08:23:04. Zápis proveden dne 20.03.2024.

Číslo řízení

V-2185/2024-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 1047, LV 1543 Součástí je stavba: **Odolena Voda, č.p. 473, rod.dům; 774/10, LV 1543****Stanovení obvyklé ceny**

1. Rodinný dům, k.ú. Neratovice, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	15 200 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	1.187 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,96	13.6.2022
K _{příslušenství}	0,95	menšího rozsahu, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	18 467 220,68 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Zlonín, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	11 000 000,– Kč	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,75	783 m ² - výrazně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	22.8.2023
K _{příslušenství}	0,90	menšího rozsahu, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	17 244 757,99 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Odolena Voda, okres Praha-východ

Cena nemovité věci (CN)	11 400 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,75	789 m ² - výrazně horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	27.2.2024
$K_{příslušenství}$	0,90	menšího rozsahu, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	17 777 777,78 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace} \times K_{příslušenství})$

Minimální cena		17 244 757,99 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	17 829 918,82 Kč
Maximální cena		18 467 220,68 Kč
Obvyklá cena		17 830 000,– Kč
Obvyklá cena		17 830 000,– Kč

III. Obvyklá cena - objekt bez čp/če, garáž včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 2519

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.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci

1. Garáž, k.ú. Neratovice, okres Mělník

Pozemek: St. 2569, LV 3786 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 650.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2024 08:38:15. Zápis proveden dne 21.03.2024. V-1132/2024-206

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 2569, LV 3786 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

2. Garáž, k.ú. Neratovice, okres Mělník

Pozemek: St. 2542, LV 3798 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 604.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 31.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 07.12.2022. V-7982/2022-206

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 2542, LV 3798 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

3. Garáž, k.ú. Neratovice, okres MělníkPozemek: **St. 1099, LV 2882** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

650.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2023 09:08:30. Zápis proveden dne 20.06.2023.**V-3472/2023-206**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 1099, LV 2882 Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž****Stanovení obvyklé ceny**

1. Garáž, k.ú. Neratovice, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	650 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	23.2.2024
Upravená cena (UC)	650 000,— Kč	

2. Garáž, k.ú. Neratovice, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	604 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	7.11.2022
Upravená cena (UC)	604 000,— Kč	

3. Garáž, k.ú. Neratovice, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	650 000,— Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,99	26.5.2023
Upravená cena (UC)	658 211,18 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		604 000,— Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	637 403,73 Kč
Maximální cena		658 211,18 Kč

Obvyklá cena 640 000,— Kč

Obvyklá cena 640 000,— Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Výsledná obvyklá cena stanovená výše uvedený znaleckým posudkem pohlíží na předmět ocenění jako na celek. Pokud se máme vyjádřit pouze k hodnotě dílčích částí, jako jsou stavba hlavní, venkovní úpravy (v členění po jednotlivých pozemcích a jejich jednotlivých součástích) a vedlejší stavby, pak je nutné provést poměrový přepočít za pomoci ceny zjištěné:

Název	Ceny - cenový předpis	Přepočtový poměr	Obvyklá cena - přepočít
Rodinný dům č.p. 1321	4 517 279,39 Kč	44,55%	7 943 369,58 Kč
Objekt bez čp/če - garáž	1 227 400,72 Kč	12,10%	2 158 311,83 Kč
Rozestavěná vedlejší stavba	1 568 955,72 Kč	15,47%	2 758 916,17 Kč
Venkovní bazén	115 258,32 Kč	1,14%	202 674,96 Kč
Pozemek p.č. 3004	245 223,84 Kč	2,42%	431 211,67 Kč
Pozemek p.č. 3006	108 354,72 Kč	1,07%	190 535,39 Kč
Pozemek p.č. 562/83 - zastavěná část	138 770,08 Kč	1,37%	244 019,01 Kč
Pozemek p.č. 562/83 - zahrada	2 218 420,32 Kč	21,88%	3 900 961,39 Kč
Celková cena - cenový předpis	10 139 663,11 Kč	100,00%	-
Obvyklá cena	-	-	17 830 000,00 Kč

Název	Ceny - cenový předpis	Přepočtový poměr	Obvyklá cena - přepočít
Objekt bez čp/če - garáž	129 262,52 Kč	83,33%	533 283,46 Kč
Pozemek p.č. St. 2519	25 867,01 Kč	16,67%	106 716,54 Kč
Celková cena - cenový předpis	155 129,53 Kč	100,00%	-
Obvyklá cena	-	-	640 000,00 Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena rodinného domu č.p. 1421 včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 3004, p.č. St. 3006 a p.č. 562/83	17 830 000,– Kč
Obvyklá cena objektu bez čp/če, garáž včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 2519	640 000,– Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	18 470 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. KSPH 81 INS 321/2024, byla pověřena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 3004 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 129 m², jehož součástí je stavba: **Neratovice, č.p. 1421, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3004), pozemku p.č. St. 3006 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 57 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 3006) a pozemku p.č. 562/83 - orná půda o výměře 1.240 m²;

II) pozemku p.č. St. 2519 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 2519);

vše LV č. 3795, vše v k.ú. Neratovice, obec Neratovice, okres Mělník.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

18 470 000,- Kč

Cena slovy: osmnáctmilionůčtyřístadesátstisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 10 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **027602/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 12. 6. 2024

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com