

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 817-19/14**

**O ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 1428/15 ve 4. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 1428, včetně spoluvlastnického podílu 498/18066 na společných částech a zařízení domu č.p. 1428 a na pozemcích č. parcel 3241/23, 3241/273, 3241/275, 3241/288 a 3241/289, v katastrálním území Střekov, obec a okres Ústí nad Labem.**

---



**Objednatel znaleckého posudku:**

insolvenční správce, JUDr. Dagmar Mixová  
MASarykova 93  
40001 Ústí nad Labem

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny nemovitosti pro potřebu  
insolvenčního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 12.5.2014 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Hana Kleplová  
Ruská 124/504  
100 00 Praha 10

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 13.6.2014

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 1428/15 ve 4. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 1428, včetně spoluvlastnického podílu 498/18066 na společných částech a zařízení domu č.p. 1428 a na pozemcích č. parcel 3241/23, 3241/273, 3241/275, 3241/288 a 3241/289, v katastrálním území Střekov, obec a okres Ústí nad Labem.

Účelem posudku je zjištění ceny nemovitosti pro potřebu insolvenčního řízení.

Při stanovení ceny nemovitosti se má za to, že tato nemovitost je prostá jakýchkoli omezení vlastnického práva.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1428/15
Adresa předmětu ocenění:	Kamenná 1428/10 400 01 Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Střekov
Počet obyvatel:	93 747

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 620,00 Kč/m<sup>2</sup>**

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

### **a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:**

- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí, z LV č. 4483 pro kú Střekov ze dne 13.5.2014
- zpráva o průběhu prodeje RSCS
- znalecký posudek č. 777-37/14, který jsem vypracovala dne 25.8.2013

### **b) podklady opatřené znalcem:**

- skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření na místě samém dne 12.5.2014
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV, včetně dodatků oprav a změn
- publikace Doc. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Aleny Hallerové, CSc., Úřední oceňování majetku, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno
- program pro oceňování nemovitostí NEMExpress AC, verze 3.2.9
- cenová mapa stavebních pozemků Hl. m. Prahy (viz. příloha č. III)
- lexikon měst a obcí ČR 2014
- vyhláška č. 190/1996 Sb. Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního

- nemovitosti k porovnání, zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz) a další
- fotodokumentace

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

#### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány výše uváděnými podklady. Znalec nepřebírá zodpovědnost za právní validitu těchto dokladů.

#### **5. Dokumentace a skutečnost**

Ocenění je provedeno podle výše uvedených podkladů a vlastního ohledání. V geodetických podkladech nebyly shledány zjevné nesrovnalosti.

#### **6. Celkový popis nemovitosti**

Bytový dům je situován v katastrálním území Střekov, v ulici Kamenná.

Ulice Kamenná je jednosměrná ulice, umístěná v městské části Střekov, přístupná je z ulice Nová. Střekov je oddělen od centra obce řekou, jedná se o nepříliš vyhledávanou lokalitu.

Bytový dům je panelový typový, s jedním podzemním a osmi nadzemními podlažími a plochou střechou, postavený v rámci sídliště Kamenný vrch, v zástavbě podobných bytových domů.

Dle dostupných údajů byl postaven cca před 36 lety. Dům má zateplenou fasádu, okna jsou dřevěná zdvojená. Budova je napojena na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci, je zde rozvod zemního plynu.

Bytová jednotka je umístěna ve 4. nadzemním podlaží, má dispoziční lešení 2+1 s lodžii. Jádru je původní, umakartové, podlahy jsou převážně z PVC, v malé části je plovoucí podlaha. Keramické obklady jsou v kuchyni. Hygienické vybavení tvoří vana, keramické umyvadlo a WC kombi.

Údržba bytové jednotky je průměrná.

#### **7. Obsah znaleckého posudku**

##### **1. Ocenění staveb**

###### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 1428/15

##### **2. Obvyklá cena**

### **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

#### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 1428/15**

#### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

##### **Pozemky**

##### **Ocenění**

##### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index omezujících vlivů pozemku**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

##### **Index trhu s nemovitostmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,900}$$

##### **Index polohy pozemku**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00

3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,05
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,968}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,968 = \mathbf{0,871}$$

#### **Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 620,-	0,871		1 411,02

  

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3241/23	314,00	1 411,02	443 060,28
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3241/275	41,00	1 411,02	57 851,82
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3241/289	242,00	1 411,02	341 466,84
<b>Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem</b>					<b>842 378,94</b>

#### **Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace**

##### **Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
P1. Kategorie a charakter pozemní komunikace	
II Místní komunikace	0,75
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. úz. sídelní části obce	1,00
P3. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	1,00

**P4. Povrch komunikace**

I Se zpevněným povrchem

1,00

**Úprava základní ceny pozemků komunikací  $P1 * P2 * P3 * P4 = 0,750$** 

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3		1 620,-	0,750	1,000	1 215,00
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3241/273	41,00	1 215,00	49 815,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3241/288	37,00	1 215,00	44 955,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					94 770,-

**Pozemky - zjištěná cena = 937 148,94 Kč****Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

Pozemky	=	937 148,94Kč
		<hr/> 937 148,94 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 937 148,94 Kč****Vlastní ocenění jednotky****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústí nad Labem
Stáří stavby:	36 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	10 860,- Kč/m <sup>2</sup>

**Podlahové plochy bytu****koeficient dle typu  
podlahové plochy**

místnosti a příslušenství:	49,80 * 1,00 =	49,80 m <sup>2</sup>
lodžie:	3,81 * 1,00 =	3,81 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<hr/> 53,61 m <sup>2</sup>

**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna,	II	0,00

sklad		
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 36 let:

$$s = 1 - 0,005 * 36 = \mathbf{0,820}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,820 = \mathbf{0,690}$$

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

4

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD,	V	0,00

příměstské linky měst)		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,05
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_p} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,968}$$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>v</sub> = 10 860,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,690 = 7 493,40 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>p</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>p</sub> = 53,61 m<sup>2</sup> \* 7 493,40 Kč/m<sup>2</sup> \* 0,900 \* 0,968 = 349 979,49 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 349 979,49 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 937 148,94 Kč

Spoluvlastnický podíl: 498 / 18 066

Hodnota spoluvlastnického podílu:

937 148,94 Kč \* 498 / 18 066 = 25 833,07 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 25 833,07 Kč

**Bytová jednotka č. 1428/15 - zjištěná cena = 375 812,56 Kč**

## II. Obvyklá cena:

**Obvyklou cenou** se podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Význam slova „obvyklý“ je podle Slovníku spisovné češtiny „běžný, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku“. Chodíme-li nakupovat potraviny, víme, jaká je jejich obvyklá cena, neboť jejich cena nebude sice ve všech obchodech stejná, ale bude se pohybovat obvykle v nějakém relativně malém cenovém rozpětí. Pokud se stane, že čerstvý rohlík stojí jeden den v jednom obchodě neuvěřitelných 0,50 Kč, není to ovšem jeho obvyklá cena, když víme, že obvykle stojí 1,50 Kč. Chceme-li si koupit automobil nějaké značky, ať nový, nebo ojetý, obejdeme několik prodejen nebo autobazarů, koupíme si inzertní noviny a víme, jaká je obvyklá cena automobilu, který bychom si rádi pořídili. Provedli jsme totiž analýzu trhu. A to je odpověď na otázku, **jak se zjišťuje obvyklá cena**. Právě a **jedině** takovou **analýzou trhu a nijak jinak**. Obvyklá cena existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme odhadnout s poměrně velkou přesností, nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Obvyklou cenu nemovitosti však nelze stanovit, ale jen odhadnout, a to **jen tam, kde se právě obchoduje s prakticky zcela shodnými, nebo velmi podobnými nemovitostmi**. Co má ale znalec udělat, když je po něm žádáno stanovení obvyklé ceny nějaké nemovitosti, která je široko daleko jediná svého druhu? V takovém případě obvyklá cena neexistuje, neboť v daném místě a čase se s

obdobnými nemovitostmi **běžně neobchoduje**. Znalec by tedy měl napsat, že v tomto případě obvyklá cena neexistuje. Může se pouze pokusit o odhad tržní hodnoty. Může dodat, že jím odhadnutou tržní hodnotu lze podle jeho názoru považovat za hodnotu, která je v souladu s dobrými mravy.

Pro ujasnění terminologie je nezbytné vysvětlit základní pojmy, především rozdíl mezi pojmy **cena** a **hodnota**. Jejich definice je převzata z mezinárodních standardů pro oceňování.

**Cena** je pojem používaný pro částku, která je požadovaná, nabízena nebo zaplacená za zboží, nebo službu. **Je historickým faktem**, ať už je zveřejněna, nebo uchovávána v soukromí. Cena je konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy je **přesným číslem**. **Podle zákona č. 526/1991 Sb.** je cenou peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží, nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům.

**Hodnota** je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. **Nelze** tudíž hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích, či pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána.

**Tržní hodnota nemovitostí** je většinou definována jako hodnota, již lze s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů (prodej v tísní, nekalá soutěž apod.), tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednájí tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.

**Cena obecná** byla ustáleným pojmem v soudní praxi desítky let. **V současné době se místo ní** většinou používá pojem **cena obvyklá**. Můžeme tedy říci, že pojmy cena obecná a cena obvyklá jsou synonyma. Výše je uvedeno, že **obvyklou cenou** se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem realizovaných prodejů, nebo vybudování staveb, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za nemovitost srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod., jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínkách, **nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou**. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé (obecné) ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Podle současných mezinárodních standardů pro oceňování se vžil názor, že dřívější pojem "**obecná cena nemovitostí**", která se dnes nahrazuje pojmem „**obvyklá cena**“, odpovídá současnému pojmu "**tržní hodnota nemovitostí**". To jistě platí tam, kde se s obdobným majetkem obchoduje, a proto tam existuje obvyklá cena. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. Proto, pokud se domníváme, že „obvyklá cena“ a „tržní hodnota“ jsou synonyma, měli bychom si tento názor trochu opravit.

**Tržní cena čili kupní cena** je **pevná částka neboli cena**, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená. **Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.**

Z výše uvedeného výkladu tedy vyplývá, že **znalec může pouze na základě analýzy trhu odhadnout buď obvyklou cenu, pokud tam existuje trh, nebo se pokusit odhadnout tržní**

**hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo.**

V místě a čase existuje dostatek nemovitostí pro stanovení obvyklé ceny.

## **Porovnávací metoda**

V archivu znalce a v příloze posudku jsou obsaženy nemovitosti k porovnání, které byly získány z internetových serverů [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) atd.

Z toho vyplývají některá specifika, která je nutné vzít při porovnání s těmito byty v úvahu. Zejména se jedná o fakt, že v ceně těchto bytů je již obvykle obsažena provize realitních kanceláří, která činí 3 - 7 % z ceny a dále je třeba si uvědomit, že cena inzerovaná bývá málokdy cenou realizovanou, většinou se jedná o „cenu k jednání“ a cena realizovaná se pohybuje mezi 80 – 95 % inzerované ceny.

Nabídka bytových jednotek v dané lokalitě je poměrně široká, je tedy možné pomocí ekonomické analýzy určit průměrnou cenu vztaženou např. na 1m<sup>2</sup> podlahové plochy, s přihlédnutím k stavebnětechnickému stavu a dalším parametrům.

Je potřeba si uvědomit, že se jedná pouze o ekonomickou analýzu, na základě všech výše uvedených skutečností odhaduji tržní cenu bytové jednotky v daném místě a čase v intervalu 340.000,- – 380.000,- Kč

## **Odhad tržní hodnoty**

**Při posouzení všech známých informací, kde je třeba vzít v úvahu všechny okolnosti mající na cenu vliv a s ohledem na vývoj cen v dané lokalitě stanovuji odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti - bytové jednotky č. 1428/15 ve 4. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 1428, včetně spoluvlastnického podílu 498/18066 na společných částech a zařízení domu č.p. 1428 a na pozemcích č. parcel 3241/23, 3241/273, 3241/275, 3241/288 a 3241/289, v katastrálním území Střekov, obec a okres Ústí nad Labem, v intervalu 340.000 – 380.000,- Kč, pokud je třeba stanovit určitou částku, přikláním se k nižší hodnotě intervalu, tj. 350.000,- Kč.**

**Výsledná odhad tržní hodnoty nemovitosti činí celkem 350 000,- Kč**

slovy: Třistapadesát tisíc Kč

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.11.2003, čj. Spr 1436/2003 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 817-19/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 817.

V Praze 13.6.2014

Ing. Hana Kleplová  
Ruská 124/504  
100 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.2.9.