

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

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 13326-440/2016

O ceně nemovité věci - jednotky č. 119/4 v budově č.p. 119, příslušející k části obce Loučná, na pozemku p.č. St. 158, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 627/2973, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1121 a listu vlastnictví č. 983, vše v k.ú. Loučná u Lomu, obec Lom, okres Most.

**Objednatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462  
DIČ: CZ6405152039

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 149 EX 7329/15-16**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17.2.2016 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 4.3.2016

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 27.1.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 7329/15-16**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - jednotky č. 119/4, v budově č.p. 119, příslušející k části obce Loučná, na pozemku p.č. St. 158, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 627/2973, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1121 a listu vlastnictví č. 983, vše v k.ú. Loučná u Lomu, obec Lom, okres Most.

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovité věci povinného a jejich příslušenství, a to obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění). Znalci se ukládá, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovité věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č. 120/2001 Sb.**, o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

**V §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

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

**Cena zjištěná** - (tzv.,administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 17.2.2016 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. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

**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 17.2.2016 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a syna povinné, který nesdělil své jméno, neumožnil vnitřní prohlídku bytové jednotky a ani nepodal informace týkající se oceňovaných nemovitých věcí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu a oceňované jednotky byly sděleny telefonicky bývalou manželkou povinného, paní Hanou Solnařovou. Některé prvky týkající se 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. 1121, pro k.ú. Loučná u Lomu, obec Lom, okres Most, vyhotovený objednavatelem dne 27.1.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Loučná u Lomu, obec Lom, okres Most, vyhotovený znaleckým ústavem dne 17.2.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 14.10.2009 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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:** Most  
**Obec:** Lom  
**Katastrální území:** Loučná u Lomu (686590)

**List vlastnictví číslo:** 1121

**Vlastník:**

*Společné jmění manželů*  
Solnař Martin a Solnařová Hana  
Novostavby 119/14, Loučná, 43511 Lom

#### 5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění jednotky č. 119/4, v budově č.p. 119, příslušející k části obce Loučná, na pozemku p.č. St. 158, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 627/2973, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1121 a listu vlastnictví č. 983, vše v k.ú. Loučná u Lomu, obec Lom, okres Most, která se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, bytového domu celkem se třemi nadzemními podlažními. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Novostavby. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 638/3 a p.č. 638/4, které jsou ve vlastnictví Města Lom. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. V roce 2006 byla provedena výměna původních oken za nová okna plastová zdvojená.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s vlastní plynovou kotelnou společnou pro celý dům. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Na pozemku p.č. St. 158 se dále nachází venkovní úpravy - betonové opěrné zdi, dále betonové schody a plochy z betonové dlažby, které slouží jako přístupové chodníky do bytového domu.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

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

## **6. Obsah posudku**

### **I. Pozemek**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

### **II. Byt**

- 1) Byt
  - a) Jednotka č. 119/4
- 2) Ocenění porovnávací metodou

**B. POSUDEK****Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 jednotka, 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

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

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

<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	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

## Ocenění

### I. Pozemek

#### 1) Pozemky

##### 1.a) Vyhláška 53/2016 Sb.

##### 1.a.1) Pozemky – § 4

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

Název obce: Lom  
Název okresu: Most

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
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. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,040,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 465,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 1,000$

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

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

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

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

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,050$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 488,2500 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 158	zastavěná plocha a nádvoří	203	99 114,75

**Pozemky – zjištěná cena:** **99 114,75 Kč**

## **II. Byt**

### **1) Byt**

#### **1.a) Vyhláška 53/2016 Sb.**

##### **1.a.1) Jednotka č. 119/4 – § 38**

**Podlahové plochy jednotky (PP):**

kuchyň		13,90 m <sup>2</sup>
pokoj	+	15,50 m <sup>2</sup>
pokoj	+	12,90 m <sup>2</sup>
pokoj	+	13,00 m <sup>2</sup>
chodba	+	3,10 m <sup>2</sup>
koupelna + WC	+	4,30 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy jednotky – celkem:</b>	=	<b>62,70 m<sup>2</sup></b>

**Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Ústecký  
**Obec:** Lom  
**Počet obyvatel:** 3 738  
**Základní cena (ZC):** 7 142,- Kč/m<sup>2</sup>

**Index konstrukce a vybavení:** příloha č. 27, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu  $I_v$  (index konstrukce a vybavení) je uvažováno se stářím objektu 45 let.

Popis znaku	Hodnocení znaku	$V_i$
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00



7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1971  
 Stáří stavby (y): 45  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,775

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ ): 0,845

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 6 034,99 Kč/m<sup>2</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 1,000

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,050

**Cena bytu určená porovnávacím způsobem:**

**CB<sub>P</sub> = PP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 62,70 × 6 034,99 × 1,000 × 1,050 = 397 313,57 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:**

Cena pozemku = 99 114,75 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 627 / 2 973

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 20 903,11 Kč

+ 20 903,11 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 418 216,68 Kč**

**Jednotka č. 119/4 – zjištěná cena: 418 216,68 Kč**

## 2) Ocenění porovnávací metodou

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

### Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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

### 1) Byt 3+1, ul. Ruských zajatců, Louka u Litvínova, okr. Most

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 62 m<sup>2</sup>, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. V bytě jsou nová plastová okna, nová koupelna, rozvody vody, plynu a elektřiny, nové odpady. Vytápění je lokální plynovými topidly. Dům má novou střechu nové svody a izolaci.

Nabídková CENA: 340 000,- Kč

### 2) Byt 2+1, ul. Hornická, Meziboří, okr. Most

Byt 2+1 v osobním vlastnictví o výměře 65 m<sup>2</sup>, který se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v udržovaném stavu, plastová okna, jádro je zděné. Dům je zateplený a má plastová okna. Občanská vybavenost v dosahu.

Nabídková CENA: 380 000,- Kč

### 3) Byt 3+1, ul. Horská, Litvínov - Chudeřín, okr. Most

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 68 m<sup>2</sup>, který se nachází ve druhém nadzemním podlaží zděného domu. Bytová jednotka prošla celkovou rekonstrukcí (elektro, voda, odpady, plastová okna), vytápění ústřední, podlahy jsou betonové, kryty linoleem. Součástí bytové jednotky jsou i dvě sklepní kóje.

Nabídková CENA: 465 000,- Kč

### Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> užité podlahové plochy.

### Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

### Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- bytová jednotka s balkónem
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou

### Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí

Po nemovitých věcech uvedeného typu, tj. **bytová jednotka**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitých věcí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovité věci, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>Byt 3+1, ul. Ruských zajatců, Louka u Litvínova</b>	
Výchozí cena (VC):	340 000,- Kč
Množství (M):	62,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav bytu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení bytu</sub> :	0,95
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>typ vlastnictví</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	5 497,62 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Byt 2+1, ul. Hornická, Meziboří</b>	
Výchozí cena (VC):	380 000,- Kč
Množství (M):	65,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	0,95
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,05
K <sub>stav bytu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>typ vlastnictví</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	5 581,72 Kč
Váha (V):	1,0

<b>Byt 3+1, ul. Horská, Litvínov - Chudeřín</b>	
Výchozí cena (VC):	465 000,- Kč
Množství (M):	68,00 m <sup>2</sup>
K <sub>polohy</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stav budovy</sub> :	1,00
K <sub>stav bytu</sub> :	1,05
K <sub>vybavení bytu</sub> :	1,00
K <sub>umístění v domě</sub> :	1,00
K <sub>typ vlastnictví</sub> :	0,90
K <sub>objektivizační</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	6 265,13 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{stav budovy}} \times K_{\text{stav bytu}} \times K_{\text{vybavení bytu}} \times K_{\text{umístění v domě}} \times K_{\text{typ vlastnictví}} \times K_{\text{objektivizační}})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	5 497,62 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$ ):	5 781,49 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	6 265,13 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	5 800,- Kč
Jednotkové množství:	× 62,70 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 363 660,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 365 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

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

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

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

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

### REKAPITULACE

<b>Cena bytů podle cenového předpisu</b>	<b>418 220,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>365 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> 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**

**365 000,– Kč**

**Cena slovy: třistašedesátpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Jan Horalík, Ph.D.  
Ing. Radek Mikuláš  
Alena Tomanová

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 4.3.2016

**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. 13326-440/2016 samostatné evidenci znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)



## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Náhled katastrální mapy

