

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22308

NEMOVITÁ VĚC:	Jednotka č. 67/6 Stříbro
Katastrální údaje:	Kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Stříbro, k.ú. Stříbro
Adresa:	Žižkova 67, 349 01 Stříbro
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwicfelhofer, soudní exekutor
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 144 EX 25195/12 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

390 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 02.02.2022

Datum místního šetření: 19.01.2022

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 15

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 02.02.2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na jednotce č. 67/6 (byt) v budově Stříbro č.p. 67 (bytový dům, LV 2250) na pozemku parc. č. St. 192 (LV 2250) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 192 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1149/10000 v kat. území Stříbro, obec Stříbro, část obce Stříbro, okres Tachov, zapsáno na LV 2716.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálném trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá

nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwicfelhofera o ustanovení znalecké kanceláře - objednávka znaleckého posudku ze dne 15.12.2021 pod č.j. 144 EX 25195/12-125.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 19.1.2022.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Kopie prohlášení vlastníka budovy Žižkova 67, Stříbro (V9-1807/99).

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

Kopie ZP-19364.

Informace od zástupce spoluvlastníka.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, I.INDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Město Stříbro se nachází v Plzeňském kraji, cca 32 km jihovýchodně od města Tachov, cca 38 km severně od města Domažlice a cca 29 km západně od krajského města Plzně. Městem protéká řeka Mže. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části města Stříbro v ulici Žižkova č.p. 67 v historické zástavbě. Zastávka autobusu „Stříbro, nám.“ se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Stříbro“ se nachází cca 1,5 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MIID	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	úzké centrum - historická část		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 3214 Město Stříbro, Masarykovo náměstí 1, 34901 Stříbro

Celkový popis

Jedná se o řadový, krajní, bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových páscech. Budova má 4 nadzemní podlaží. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody, vikýře, komín a bleskosvod. Okna budovy jsou plastová a dřevěná. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 67/6 se nachází v budově č.p. 67 ve 2. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, tří pokojů, sklepa, komory, předsíně, koupelny a WC. Okna bytu jsou dřevěná. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné prosklené. Podlahy jsou kryté PVC nebo dlažbou. Obklady jsou keramické. Byt je v zanedbaném stavu, bez provedení modernizací. Umakartové bytové jádro, vytápění pouze lokální na tuhá paliva. Ohřev teplé vody je bojlerem. K bytu patří komora a sklep.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyně	5,99 m ²
pokoj	20,07 m ²
pokoj	15,64 m ²

pokoj	10,97 m ²
předsíň	14,15 m ²
koupelna	3,00 m ²
WC	1,00 m ²
komora	5,00 m ²
sklep	8,00 m ²
celkem	83,82 m²

Užitná plocha jednotky je 83,82 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka a ověřena zaměřením.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Do domu je přiveden i plyn. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. St. 192 stojí bytový dům s č.p. 67. Zbývající část pozemku tvoří vnitřní dvůr. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy. Pozemek je nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 3214 ve vlastnictví města Stříbra.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 19.01.2022 za účasti pana Tuháčka, zástupce spoluvlastníka bytu pana Štíky. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: - pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Zástavní právo exekutorské. Věcná břemena nebyla zjištěna.	

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

ZNALECKÝ POSUDEK

Výpočet porovnávací hodnoty

Jednotka č. 67/6 Stříbro

Oceňovaná jednotka	
Užitná plocha:	83,82 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čas. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné jednotky:

Název:	Byt 2+1 Stříbro
--------	-----------------

Lokalita: Kostelní 53
Popis: Zděný byt č. 53/1 o dispozici 2+1 a celkové obytné ploše 85,10 m², který se nachází v 1. patře bytového domu v Kostelní ulici, jen pár metrů od náměstí T.G.M. ve Stříbře. Byt prošel v roce 2016 kompletní rekonstrukcí (nové rozvody inž. sítí, nové omítky, plastová okna, nové sádkartonové desky na stropěch, zateplení stropů vatou, nové krytiny podlah, nová koupelna, WC, nové dřevěné zárubně a pokojové dveře, dále byla osazena nová kuchyňská linka. Vytápění bytu zajišťuje vlastní elektrický kotel, ohřev vody elektrický boiler. V domě je k dispozici vysokorychlostní internet. K bytu náleží sklepní místnost o výměře cca 6 m² a zděná kolna na společné zahradě, kterou je možné užívat.

Užitná plocha: 79,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,90
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
09/2021

Cena [Kč] k 09/2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 290 000	79,00	28 987	0,90	26 088

Název: Byt 3+1 Stříbro

Lokalita: Mánesova 1046

Popis: Byt č. 1046/6 o dispozici 3+1 s balkonem v Mánesově ulici ve Stříbře. Byt o výměře 76,32 m² se nachází ve 3. patře panelového bytového domu v centru města. Byt je v původním stavu s plastovými okny. Vytápění a ohřev vody je zajištěn vlastním plynovým kotlem. Na domě byla provedena nová fasáda se zateplením a nová střecha. Byt se prodává včetně sklepní kóje v přízemí domu. Atraktivní lokalita s občanskou vybaveností v dosahu pár minut.

Užitná plocha: 76,32 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,90
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
01/2021

Cena [Kč] k 01/2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 850 000	76,32	24 240	0,92	22 301

Název: Byt 3+1 Stříbro
Lokalita: Smetanova 515
Popis: Na prodej bytovou jednotku č. 515/2 o dispozici 3+1 ve Stříbře, ulice Smetanova. Bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží cihlového bytového domu bez výtahu. Podlahová plocha bytu je 59 m² + sklepní kóje. Bytová jednotka prošla kompletní rekonstrukcí – nové podlahy, nová kuchyňská linka, elektřina v mědi, nové radiátory, dveře, rozvody vody, nová koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Vytápění je zde kombinovaným kotlem na plyn. Parkování před domem. Ve Stříbře se nachází veškerá občanská vybavenost. V okolí je krásná příroda.

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha v rámci územního celku	1,10
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,80
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 6/2021

Cena [Kč] k 06/2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 290 000	59,00	38 814	0,79	30 663

Minimální jednotková porovnávací cena	22 301 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 351 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 663 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	26 351 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	83,82 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 208 741
Velikost spoluvlastnického podílu	
	* 1,00 / 4,00 = 552 185,25
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70 = 386 529,68
Výsledná porovnávací hodnota	386 530 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Porovnávací hodnota

386 530 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

390 000 Kč

slovy: Třistadevadesáttisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na jednotce č. 67/6 (byt) v budově Stříbro č.p. 67 (bytový dům, I.V 2250) na pozemku parc. č. St. 192 (I.V 2250) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 192 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1149/10000 v kat. území Stříbro, obce Stříbro, část obce Stříbro, okres Tachov, zapsáno na I.V 2716 v objektivní zaokrouhlené výši **390.000,- Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až c) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro I.V č. 2716	6
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	7

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22308 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

JUDr. Miroslav Pele

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

JUDr. Miroslav Pele

Ing. Jiří Roub

V Praze 02.02.2022

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

















