

2. VÝČET PODKLADŮ

Znalec při výběru zdrojů dat

Pracovní zpráva znalce při výběru zdrojů dat, které budou použity pro posuzování. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data a vyhodnocení. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje

Znalecký posudek je



katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

Pro účely o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných práv stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje údaje o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Katastr adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejného, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro katastr, ale také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vlastnících.

Katastr je propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako katastrální území, ortofotomapy, územní plány aj.

Pro účely je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovitosti včetně vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pro účely alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním vybavení, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci pro účely přístupu do všech prostor objektu.

Stručný popis předmětu

Ocenění jednotky č. 130/5 L

Pro účely dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, které mají fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je možné identifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Adresa: Paládkovi.

Zadavatel: EXE a zdrojů dat a jejich popis

Pro účely, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování závěrečného znaleckého úkolu:

OBVYKLÁ CENA

Počet stran: 19

Podle stavu ke dni: 06.01.2023. Místním šetřením např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění stavu věci dne 21.2.2023.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Most, obec Lom, k.ú. Loučná u Lomu
Adresa nemovité věci: Novostavby 130/19, 435 11 Lom

Místopis

Město Lom se nachází v Ústeckém kraji, cca 4 km východně od města Litvínov, cca 10 km severně od města Most a cca 14 km jihozápadně od města Teplice. 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 mateřská a základní škola. Zdravotní péči ve městě zajišťují praktičtí lékaři. Ve městě se nachází pošta, koupaliště, sportovní hřiště, kino, domov důchodců a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Část města Loučná se nachází cca 2 km severně od centra obce Lom. Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Loučná v ulici Novostavby č.p./č.o. 130/19.

Zastávka autobusu „Lom, Loučná“ se nachází cca 450 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 639/1 Město Lom, nám. Republiky 13/5, 43511 Lom

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 2 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je celkem 7 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s plechovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod a komín. Stavebně-technický stav objektu je odpovídající průměrné údržbě. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou plastová nebo dřevěná. Fasáda domu není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci. Parkování je možné na veřejné komunikaci u domu.

Oceňovaná jednotka č. 130/5 se nachází v budově č.p. 130 ve 2. NP vlevo od vstupu do domu a její dispozice je 2+1. Jednotka má hlavní místností orientované na jihozápadní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou dřevěné částečně prosklené. Okna bytu jsou plastová. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou nebo PVC. Obklady jsou z keramických dlaždic. Jádru bytu je zděné se sprchovým koutem WC. Byt je v původním stavu. Celková plocha jednotky je 38,10 m². K bytu patří sklepní kóje K5 umístěná v 1. PP vlevo (2,20 m²) a sklepní kóje K5 umístěná v 1. PP vpravo (2,40 m²). Plocha sklepních kójí se nezapočítává do celkové plochy jednotky. Plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je ústřední a zajišťuje ho plynový kotel pro celý bytový dům. Ohřev teplé vody zajišťuje společný plynový kotel. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 172 stojí bytový dům s č.p. 130. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 240 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 639/1, který je ve vlastnictví města Lom.

Příslušenstvím nemovité věci jsou dvě sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 21.2.2023 za účasti vlastníka nemovité věci pí. Romany Ramešové, která podala částečné informace, ale neumožnila vnitřní ohledání. Povinná byla vyrozuměna o termínu místního šetření.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby 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
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 29 m² do 65 m²,
- stavebně technický stav,
- lokalita: Lom - Loučná.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 130/5 Loučná

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	38,10 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. 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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Jednotka č. 130/3 Lom - Loučná
Lokalita: Novostavby č.p. 130
Popis: Zrekonstruovaný byt v Loučné u Lomu v těsné blízkosti Litvínova. Byt s dispozicí 1+1 se nachází v 1. NP cihlového domu se sedmi bytovými jednotkami. Právě zde byla dokončena kompletní rekonstrukce celého bytu, jak stavební části, tak vybavenosti interiéru: rozvody elektřiny v mědi, vody v plastu, omítky a štuky, pokládka plovoucích podlah s dlažbou v koupelně, interiérové dveře, plastová okna se žaluziemi, stropní osvětlení LED. Kuchyňská linka s moderním stylu světlého grafitu v kombinaci s přírodní strukturou světlého dubu plně vybavena kuchyňskými vestavnými spotřebiči: elektrickou troubou, indukční varnou deskou, myčku nádobí, digestoří, kombinovaná chladnička, pračka se sušičkou podstavná pod pracovní deskou. Koupelna s toaletou a zaobleným sprchovým koutem, závěsnou umývadlovou skříňkou a zrcadlem s LED osvětlením. Obývací pokoj s okny na východ. K bytu náleží sklep s plochou 2,4 m². Vytápění domu je řešeno kotelnou na plyn ve sklepě.

Užitná plocha: 29,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,04
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,02
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
8.11.2022
(V-5867/2022-508)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
915 000	29,80	30 705	0,85	26 099

Název: Jednotka č. 130/1 Lom - Loučná

Lokalita: Novostavby č.p. 130

Popis: Zrekonstruovaný byt v cihlové zástavbě v Loučné u Lomu v těsné blízkosti Litvínova. Byt s dispozicí 3+1 vznikl spojením dvou bytů v 1. NP a vytvořil tak zajímavý atypický prostor s ložnicí za koupelnou s odkládacím místem mezi oběma místnostmi. Kompletní rekonstrukce se týká jak rozvodů elektřiny v mědi, vody v plastu, omítek a štuků, plastových oken se žaluziemi, tak veškerého vybavení, plovoucích podlah v uceleném designu celé obytné plochy s přechodem na dlažbu v koupelně, vše v jednom stylu. Kuchyňská linka plně vybavena kuchyňskými vestavnými spotřebiči: elektrickou troubou, indukční varnou deskou, myčku nádobí, digestoří a v zádveři stojí kombinovaná nerez chladnička. Koupelna s toaletou a s obdélníkovým sprchovým koutem s posuvným proskleným křídlem, závěsnou umývadlovou skříňkou se zrcadlem s LED osvětlením, pračkou se sušičkou. Dětský pokoj je prakticky umístěn u kuchyně. K bytu náleží velký sklep s plochou 10,1 m² pod samostatným uzamčením. Vytápění domu je řešeno kotelnou na plyn ve sklepě.

Užitná plocha: 60,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,88
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
8.3.2022 (V-1295/2022-508)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 221 000	60,70	36 590	0,70	25 613

Název: Jednotka č. 139/2 Lom - Loučná

Lokalita: Novostavby č.p. 139

Popis: Byt s dispozicí 2+1 s balkónem v Loučné u Lomu, poblíž Litvínova. Byt je v původním stavu, k bytu náleží sklepní kóje. Nachází se ve zvýšeném přízemí, podlahy s původními parketami pokryté koberci, v kuchyni PVC krytina. Plastová okna. Vytápění bytu i ohřev teplé vody je řešeno plynovým kotlem. V kuchyni jsou dvě okna, takže je velmi prosvětlená, s výhledem do zeleně. K bytu náleží parkovací místo na soukromém pozemku, patřící majitelům bytového domu.

Užitná plocha: 50,68 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,94
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,95
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
24.11.2022
(V-6117/2022-508)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 346 800	50,68	26 575	0,89	23 652

Minimální jednotková porovnávací cena	23 652 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 121 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	26 099 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	25 121 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	38,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	957 110 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba

metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

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:

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 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 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodeji), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, vešměs 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 nemovitá 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 nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi

nemovitě věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitě věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitě 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 nemovitě 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 nemovitě věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitě 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 nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 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. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovitě 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.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovitě 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 nemovitě věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 130/5 Loučná

957 110,- Kč

Porovnávací hodnota	957 110 Kč
----------------------------	-------------------

Silné stránky

- klidná lokalita.

Slabé stránky

- byt v původním stavu.

Obvyklá cena 960 000 Kč slovy: Devětsetšedesát tisíc 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 katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména 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.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 130/5 (byt) v budově Loučná č.p. 130 (bytový dům, LV 976) na pozemku parc. č. St. 172 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 3810/26090 v kat. území Loučná u Lomu, obec Lom, část obce Loučná, okres Most, zapsáno na LV 1205.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **960.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 130/5 (byt) v budově Loučná č.p. 130 (bytový dům, LV 976) na pozemku parc. č. St. 172 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 3810/26090 v kat. území Loučná u Lomu, obec Lom, část obce Loučná, okres Most, zapsáno na LV 1205.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- dvě sklepní kóje.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **960.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

OBVYKLÁ CENA

960 000 Kč

slovy: Devětsetšedesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) 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

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1205	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 976	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Schematické znázornění	1

Doplňující informace

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.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástěcký

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 znalecích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ 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 číslem 006269/2023 evidence posudků.

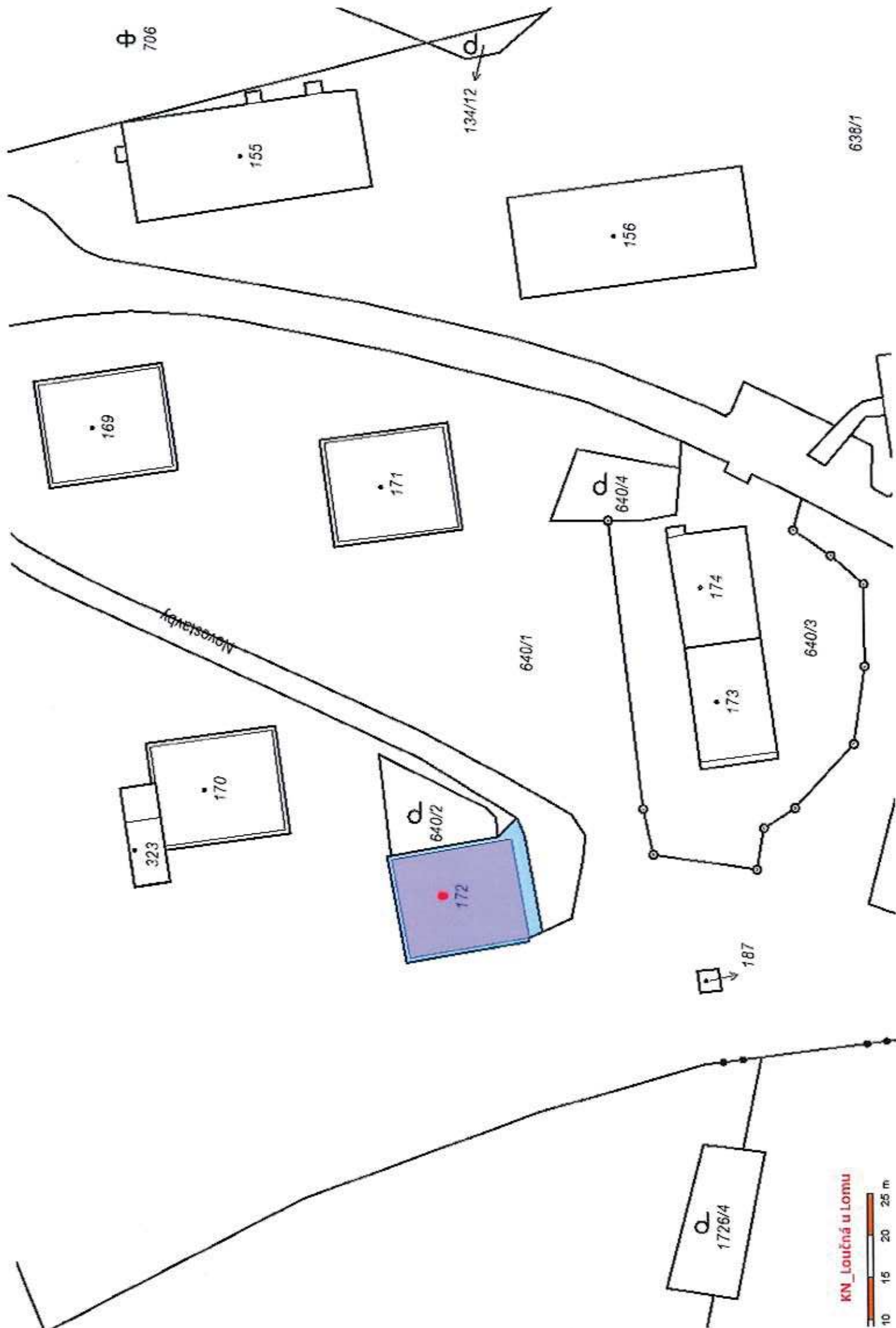
V Praze 06.03.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

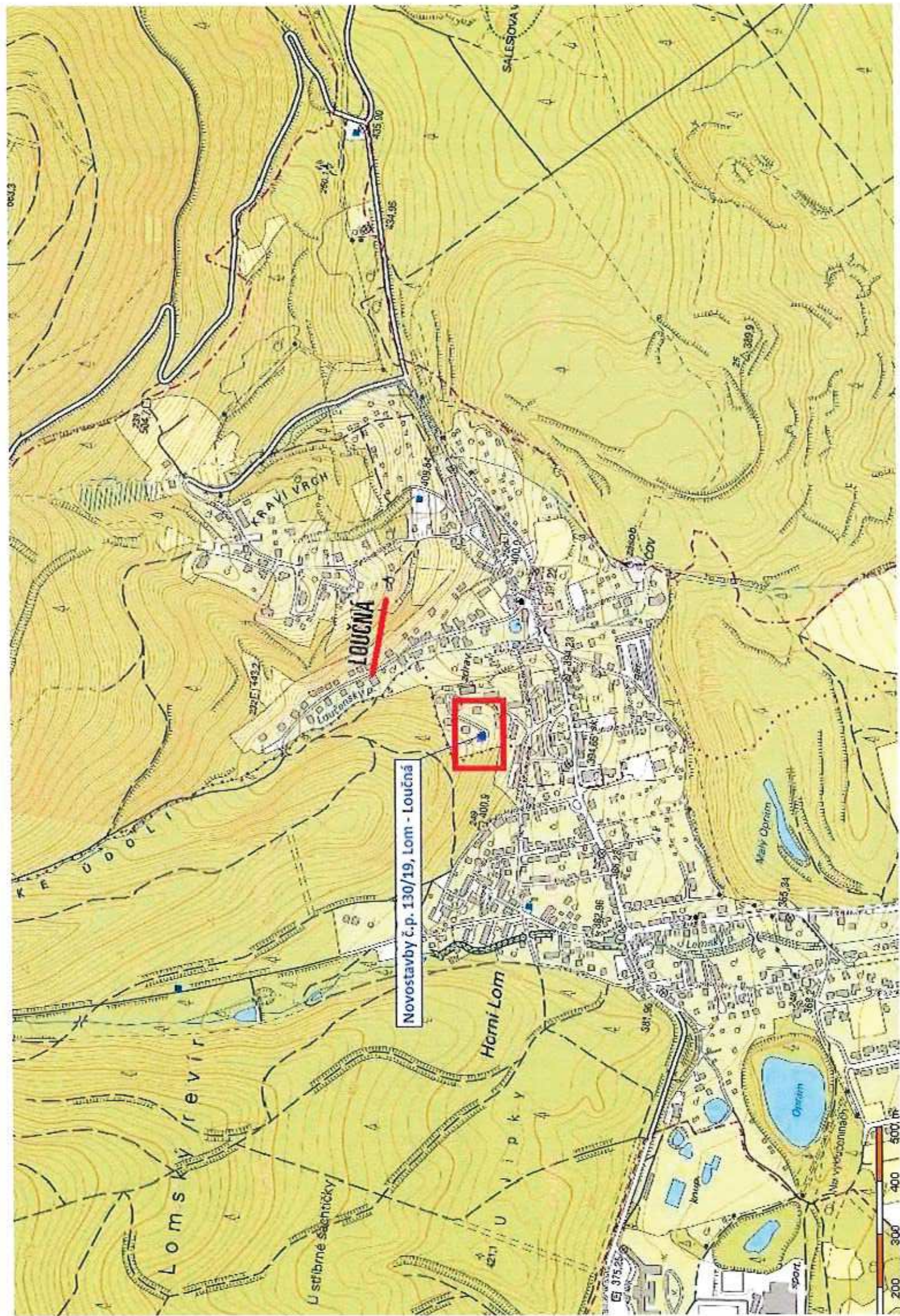
Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

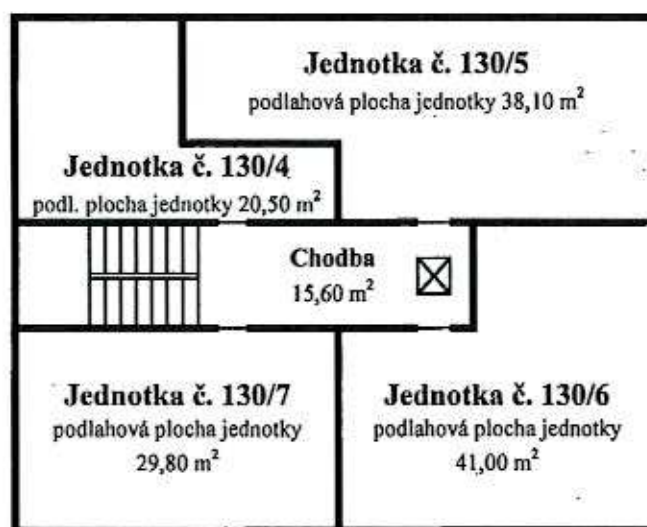




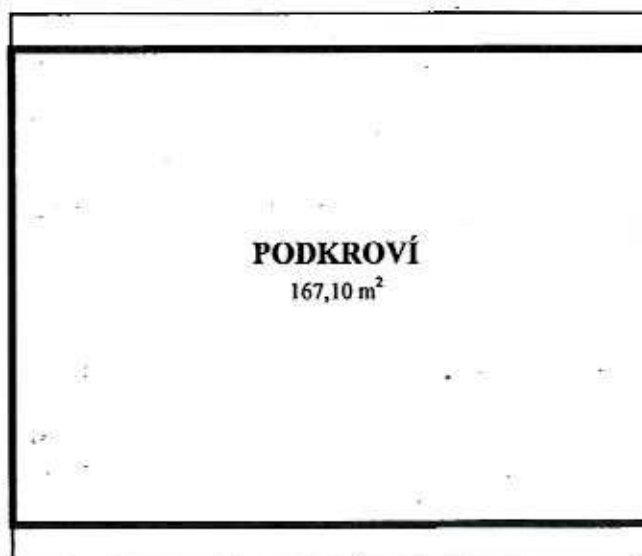


Za správnost vyhotovení: Čmrdová Kamila.

2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



PODKROVÍ



 Prostory společné všem vlastníkům jednotek v domě
(ve 2. PP - 15,60 m², v podkroví - 167,10 m²)