

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25563/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 nemovité věci - jednotky č. 2267/103, v budově č.p. 2267, příslušející k části obce Louny, na pozemku p.č. 4881/151, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 153/9945, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7806 a listu vlastnictví č. 7230, vše v k.ú. Louny, obec Louny, okres Louny.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202

**Číslo jednací zadavatele:**

**139 EX 14587/21-146**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**046095/2023**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu  
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,  
podle stavu ke dni 12.9.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

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

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 18 stran příloh.

V Praze, dne 5.10.2023.

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

---

### 1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, 31.7.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 14587/21-146**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 nemovité věci - jednotky č. 2267/103, v budově č.p. 2267, příslušející k části obce Louny, na pozemku p.č. 4881/151 o výměře 236 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 153/9945, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7806 a listu vlastnictví č. 7230, vše v k.ú. Louny, obec Louny, okres Louny.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### 1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 14587/21-146**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

## 2. VÝČET PODKLADŮ

---

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

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

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

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

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

## **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

Výpis z katastru nemovitostí č. 7806, pro k.ú. Louny, obec Louny, okres Louny, vyhotovený objednavatelem, dne 31.7.2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Louny, obec Louny, okres Louny, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 12.9.2023.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 17.3.2008 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

## **3. NÁLEZ**

---

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 12.9.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Michala Bajcury.

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

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

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence

Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

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

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

### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, 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.**

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

**Kraj:** Ústecký  
**Obec:** Louny  
**Katastrální území:** Louny (687391)

**List vlastnictví číslo:** 7806

**Vlastník:**

Bajcura Michal Podíl: 1/10  
Náměstí Benedikta Rejta 2267, 44001 Louny

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 nemovité věci - jednotky č. 2267/103, v budově č.p. 2267, příslušející k části obce Louny, na pozemku p.č. 4881/151 o výměře 236 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 153/9945, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7806 a listu vlastnictví č. 7230, vše v k.ú. Louny, obec Louny, okres Louny, která se nachází ve IV. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s šesti nadzemními podlažními. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Náměstí Benedikta Rejta. 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.

3127/1, p.č. 4881/221, p.č. 4881/167 a p.č. 4881/195, které jsou ve vlastnictví města Louny. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven cca v roce 1978. V roce 2018 byla provedena modernizace výtahu. V roce 2019 byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení. V roce 2020 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna střešní krytiny.

Jednotka je evidována jako jiný nebytový prostor a je užívána pro bydlení. Jednotka je dispozičně řešena jako 1+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění podprůměrná.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	betonové	<i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	panelové	
<b>Stropy:</b>	panelové	
<b>Krov, střecha:</b>	plochá	
<b>Krytiny střech:</b>	standardní	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	parapety - pozinkované	<i>svody vnitřní</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	vápenné hladké omítky	
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	kontaktní zateplovací systém	
<b>Vnitřní obklady:</b>	-	
<b>Schody:</b>	betonové	
<b>Dveře:</b>	dřevěné, umakartové	
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená	
<b>Povrchy podlah:</b>	PVC	
<b>Vytápění:</b>	ÚSTŘEDNÍ	dálkový zdroj
<b>Elektroinstalace:</b>	220V	
<b>Bleskosvod:</b>	ANO	
<b>Vnitřní vodovod:</b>	teplá - studená	
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	kompletní odkanalizování	
<b>Vnitřní plynovod:</b>	-	
<b>Ohřev vody:</b>	dálkový zdroj	
<b>Vybavení kuchyní:</b>	kuchyňská linka - dřez	dvouplotýnkový vaříč
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	vana + umyvadlo(a) + splachovací WC	
<b>Výtahy:</b>	osobní výtah	
<b>Ostatní:</b>	domácí telefon	
<b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b>	jádro umakartové	

- vybavení jednotky

**Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:**

**Podlahové plochy (PP):**

pobytová místnost s kk		10,3 m <sup>2</sup>
předsín	+	2,0 m <sup>2</sup>
koupelna	+	2,0 m <sup>2</sup>
WC	+	1,0 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>	<b>=</b>	<b>15,3 m<sup>2</sup></b>

*\* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků*

**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.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- omezené parkovací možnosti v místě
- sociální zázemí situováno v původním prefabrikovaném umakartovém jádru

## **4. POSUDEK**

---

**Vymezení pojmů dle legislativy:**

**Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

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

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.**“

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

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

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

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

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

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

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

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

#### **V rámci tohoto znaleckého posudku bude vyhodnoceno následující:**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

##### **Ocenění**

###### **1) Ocenění porovnávací metodou**

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

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

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

### Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

### Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,



- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků (čím větší podlahová plocha jednotky tím nižší cena),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

## Identifikace porovnatelných vzorků:

### 1) Byt, ul. Slovenského národního povstání, Louny

Jednotka: Louny, 2089/14, LV 11494

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní sp. zn.: SR-178/2023 ze dne 13.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2023 10:01:16. Zápis proveden dne 10.05.2023.

V-1042/2023-507

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

jednotky: Louny, 2089/14, LV 11494

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
konstrukce	srovnatelná
stav	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
vybavení	srovnatelné
velikosti	větší, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	17.04.2023

### 2) Byt, ul. nám. Petra Obrovce, Louny

Jednotka: Louny, 2262/2, LV 6994

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 08:08:21. Zápis proveden dne 04.07.2023.

V-1590/2023-507

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

jednotky: Louny, 2262/2, LV 6994

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
konstrukce	srovnatelná
stav	lepší, než oceňovaná nemovitost
vybavení	srovnatelné
velikosti	větší, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	12.06.2023

### 3) Byt, ul. Náměstí Benedikta Rejta, Louny

Jednotka: Louny, 2267/6, LV 7829

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní sp. zn.: RH-1530/2023 ze dne 07.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 10:58:37. Zápis proveden dne 14.09.2023.

V-2322/2023-507

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

jednotky: Louny, 2267/6, LV 7829

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
konstrukce	srovnatelná
stav	srovnatelný
vybavení	srovnatelné
velikosti	větší, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	24.08.2023

#### 4) Byt, ul. Náměstí Benedikta Rejta, Louny

Jednotka: Louny, 2267/101, LV 7818

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

865.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 11:04:28. Zápis proveden dne 01.09.2023.

V-2177/2023-507

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

jednotky:

Louny, 2267/101, LV 7818

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
konstrukce	srovnatelná
stav	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
vybavení	srovnatelné
velikosti	srovnatelná
datum realizace	10.08.2023

#### Seznam porovnávaných objektů:

<b>1) Byt, ul. Slovenského národního povstání, Louny</b>	
Výchozí cena (VC):	1 200 000,- Kč
Množství (M):	31,40
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,05
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>velikosti</sub> :	0,80
K <sub>datum realizace</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	45 495,91 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Byt, ul. nám. Petra Obrovce, Louny</b>	
Výchozí cena (VC):	1 400 000,- Kč
Množství (M):	35,68
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,10
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>velikosti</sub> :	0,75

K <sub>datum realizace</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	47 560,81 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Byt, ul. Náměstí Benedikta Rejta, Louny</b>	
Výchozí cena (VC):	1 300 000,- Kč
Množství (M):	36,20
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>velikosti</sub> :	0,75
K <sub>datum realizace</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	47 882,14 Kč
Váha (V):	1,0
<b>4) Byt, ul. Náměstí Benedikta Rejta, Louny</b>	
Výchozí cena (VC):	865 000,- Kč
Množství (M):	15,30
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>stavu</sub> :	1,20
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>velikosti</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	47 113,29 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{stavu}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{velikosti}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena:	45 495,91 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	47 013,04 Kč
Maximální jednotková cena:	47 882,14 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:	47 013,04 Kč	
Jednotkové množství:	×	15,30
Porovnávací hodnota:	=	719 299,51 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 719 300,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 10
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>71 930,- Kč</b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/10 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou

zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	<hr/>	
<b>Cena po úpravě:</b>			=	<b>57 544,- Kč</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno):</b>				<b>58 000,- Kč</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

---

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

#### REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	58 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

### 5.2. Kontrola postupu:

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

## 6. ZÁVĚR

---

### **6.1. Citace zadané odborné otázky:**

Na základě usnesení, 31.7.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 14587/21-146**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 nemovité věci - jednotky č. 2267/103, v budově č.p. 2267, příslušející k části obce Louny, na pozemku p.č. 4881/151 o výměře 236 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 153/9945, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7806 a listu vlastnictví č. 7230, vše v k.ú. Louny, obec Louny, okres Louny.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### **6.2. Odpověď:**

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

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

**58 000,- Kč**

**Cena slovy: padesátosmtisíc Kč**

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

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

### **Seznam příloh obsahující celkem 18 stran:**

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

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

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

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

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **046095/2023**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 5.10.2023

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

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

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)