

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 054823/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 959/10 Ostrov pro soudní řízení č.j. 16 C 327/2024.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	Okresní soud v Karlových Varech
Adresa:	Moskevská 1163/17, 360 01 Karlovy Vary

OBVYKLÁ CENA

2 145 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 05.08.2025

Vyhotoveno: V Praze 05.08.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění jednotky č. 959/10 vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, nacházející se v budově č.p. 958, 959, 960 (bytový dům), postavené na pozemku parc. č. st. 856/1 (zastavěná plocha a nádvoří) spolu s ideálním spoluvlastnickým podílem o velikosti 631/15845 na společných částech budovy č.p. 958, 959, 960 (bytový dům), postavené na pozemku parc. č. st. 856/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a na pozemku parc. č. st. 856/1 (zastavěná plocha a nádvoří), vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na listu vlastnictví č. 5656 pro obec Ostrov a katastrální území Ostrov nad Ohří, a to cenou v místě a čase obvyklou.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro soudní řízení o 62 400 Kč / bezdůvodné obohacení + vypořádání podílového spoluvlastnictví.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.07.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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 Okresního soudu v Karlových Varech o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 4.7.2025 pod č.j. 16 C 327/2024-62,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 30.7.2025,

- list vlastnictví č. 5656 ze dne 9.7.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 19.7.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 19.7.2025,
- vyzoomění o ohledání ze dne 15.7.2025,
- informace od p. Mikulce,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1371/2025-403. Podání k okamžiku 26.2.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1661500,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1391/2025-403. Podání k okamžiku 27.2.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1638787,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2911/2025-403. Podání k okamžiku 23.4.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1711551,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2540/2025-403. Podání k okamžiku 7.4.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1664095.
- kopie prohlášení vlastníka.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Ostrov, k.ú. Ostrov nad Ohří
Adresa nemovité věci: Myslbekova 959, 363 01 Ostrov

Místopis

Město Ostrov se nachází v Karlovarském kraji, cca 25 km severovýchodně od města Sokolov, cca 19 km jihozápadně od města Klášterec nad Ohří a cca 10 km severovýchodně od města Karlovy Vary. Městem protéká řeka Bystřice. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Ostrov v ulici Myslbekova č.p. 959 v zástavbě zděných bytových domů. Zastávka autobusu „Ostrov, Řezník” se nachází cca 350 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 jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
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. 224/341 Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce o třech vchodech č.p. 958, 959, 960 Ostrov. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Objekt je z roku 1955 a prošel cca před 15 lety modernizací. Budova má 4 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Součástí střechy jsou komíny. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou plastové. Okna domu jsou plastová nebo dřevěná zdvojená. Fasáda budovy je zateplená a je pokrytá barevným nátěrem.

Oceňovaná jednotka č. 959/10 se nachází v budově č.p. 959 v 1. NP, její dispozice je 2+1. Jednotka má hlavní místnosti orientované na severní a jižní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Okna bytu jsou původní dřevěná zdvojená. Podlahy jsou kryté PVC, dlažbou nebo parkety. Část podlah je propadlá v jedné z místností. Obklady jsou z keramických dlaždic. Jádro bytu je původní. Koupelna je vybavena vanou. WC je samostatné. V předsíni jsou viditelné opadané vnitřní omítky. Byt je v původním stavu vhodný ke kompletní rekonstrukci.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyně	10,75 m ²
pokoj	16,53 m ²
pokoj	20,17 m ²
předsín	8,22 m ²
koupelna	2,83 m ²
WC	1,34 m ²
spíž	1,05 m ²
užitná plocha	60,89 m ²

K bytu patří lodžie o ploše 0,70 m², sklep (1,19 m²) a sklep (2,10 m²). Plocha lodžie se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky s příslušenstvím je **64,18 m²**. Užitná plocha bytu byla určena z údajů z vlastního měření.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je ústřední (dálkové) s rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody je centrální. Rozvody IS v bytě jsou původní bez údržby. Výměňňíková stanice se nachází v suterénu bytového domu přímo pod oceňovaným bytem. Přístup je po zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené, možné na veřejné komunikaci před domem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Na pozemku parc. č. St. 856/1 stojí bytový dům s č.p. 958, 959, 960. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 500 m². Pozemek je celý zastavěný stavbou bytového domu. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek a je přístupný přes pozemek parc. č. 224/341, který je ve vlastnictví města.

Příslušenstvím nemovité věci jsou sklepy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Ohledání bylo provedeno dne 30.7.2025.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není 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

Komentář: Nesoulad s prohlášením vlastníka. V prohlášení vlastníka jsou k bytu uvedeny celkem 3 sklepy, dle sdělení spoluvlastníka jsou užívány pouze 2. Lodžie o ploše 0,70 m², taktéž není zapsána.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

ANO Stavby se zhoršeným technickým stavem

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Byt je v původním stavu vhodný ke kompletní rekonstrukci.

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 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. 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 55 do 70 m²,
- lokalita: Ostrov.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 959/10 Ostrov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	64,18 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 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. 981/20
Lokalita: S. K. Neumanna 981, 36301 Ostrov
Popis: Tento byt 2+1 o velikosti 57 m² se nachází v jedné z nejžádanějších lokalit Ostrova. K bytu náleží 2 sklepy. Byt v minulosti prošel modernizací.

Užitná plocha: 57,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,02
K2 Velikosti objektu	0,95
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 26.2.2025 (V-1371/2025-403)


Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 450 000	57,70	42 461	0,78	33 120

Název: Jednotka č. 921/11
Lokalita: Štúrova 921, 36301 Ostrov
Popis: Jedná se o byt 2+1 s balkonem v prvním patře cihlového domu. Byt prošel částečnou rekonstrukcí a je pouze na nové rodině, zda zvaží další úpravy. Velký prostor vstupní chodby je často využíván pro přemístění kuchyňského koutu. Bytová jednotka se tak přizpůsobí větší rodině a vznikne pohodlná jednotka 3+1. V bezprostřední blízkosti se nachází mateřská a základní škola, prodejna potravin a 200m daleko centrální náměstí. Kdo má rád přírodu má na dosah krásné Borecké rybníky.

Užitná plocha: 65,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,02
K2 Velikosti objektu	1,01
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 27.2.2025 (V-1391/2025-403)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 650 000	65,80	40 274	0,82	33 025

Název: Jednotka č. 889/11
Lokalita: Borecká 889, 36301 Ostrov
Popis: Byt se nachází ve třetím, posledním patře udržovaného cihlového domu a prošel v roce 2018 výraznou rekonstrukcí. Původní dispozice 2+1 byla změněna na 3+kk – kuchyňská linka byla přesunuta do prostorného obývacího pokoje, čímž vznikl další samostatný pokoj. Byt dále nabízí světlý pokoj s balkonem, prostornou předsíň s komorou a vestavnou skříní, samostatný záchod s oknem a velkou koupelnu s

vanou. Lokalita zajišťuje dostupnost veškeré občanské vybavenosti, včetně obchodů, školy a služeb. V blízkosti se nachází Borecké rybníky a Krušné hory.

Užitná plocha: 62,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,01
K2 Velikosti objektu	0,98
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	0,75
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
23.4.2025
(V-2911/2025-403)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 950 000	62,60	47 125	0,74	34 873

Název: Jednotka č. 1091/13

Lokalita: Vančurova 1091, 36301 Ostrov

Popis: Bytová jednotka o velikosti 57,3 m² je umístěná ve 3. patře zatepleného panelového domu a před cca 5 lety prošla částečnou rekonstrukcí. Byly vyměněna plastová okna, nové elektrorozvody, vybudována nová koupelna, stěny vyštukované. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou s elektrickým sporákem, v pokojích je plovoucí podlaha, v kuchyni, koupelně a v chodbě je dlažba.

Užitná plocha: 57,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,01
K2 Velikosti objektu	0,95
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	0,75
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
7.4.2025 (V-2540/2025-403)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 600 000	57,30	45 375	0,72	32 670

Minimální jednotková porovnávací cena	32 670 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 422 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	34 873 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	33 422 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	64,18 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 145 024 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 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 tísně. 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 příslušené velikosti.

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 přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 959/10 Ostrov

2 145 024,- Kč

Porovnávací hodnota	2 145 024 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	2 145 000 Kč
slovy: Dva miliony sto čtyřicet pět tisíc Kč	

Silné stránky

- dostupnost hromadné dopravy a OV.

Slabé stránky

- stavebně-technický stav bytu,
- malá lodžie.

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.

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 jednotky č. 959/10 vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, nacházející se v budově č.p. 958, 959, 960 (bytový dům), postavené na pozemku parc. č. st. 856/1 (zastavěná plocha a nádvoří) spolu s ideálním spoluvlastnickým podílem o velikosti 631/15845 na společných částech budovy č.p. 958, 959, 960 (bytový dům), postavené na pozemku parc. č. st. 856/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a na pozemku parc. č. st. 856/1 (zastavěná plocha a nádvoří), vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na listu vlastnictví č. 5656 pro obec Ostrov a katastrální území Ostrov nad Ohří, a to cenou v místě a čase obvyklou.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou exaktně v objektivní zaokrouhlené výši **2.145.000,- Kč**.

Obvyklá cena

2 145 000 Kč

slovy: Dva miliony sto čtyřicet pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5656	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	7

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

Jakub Chrástecký

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.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 054823/2025.

V Praze 05.08.2025

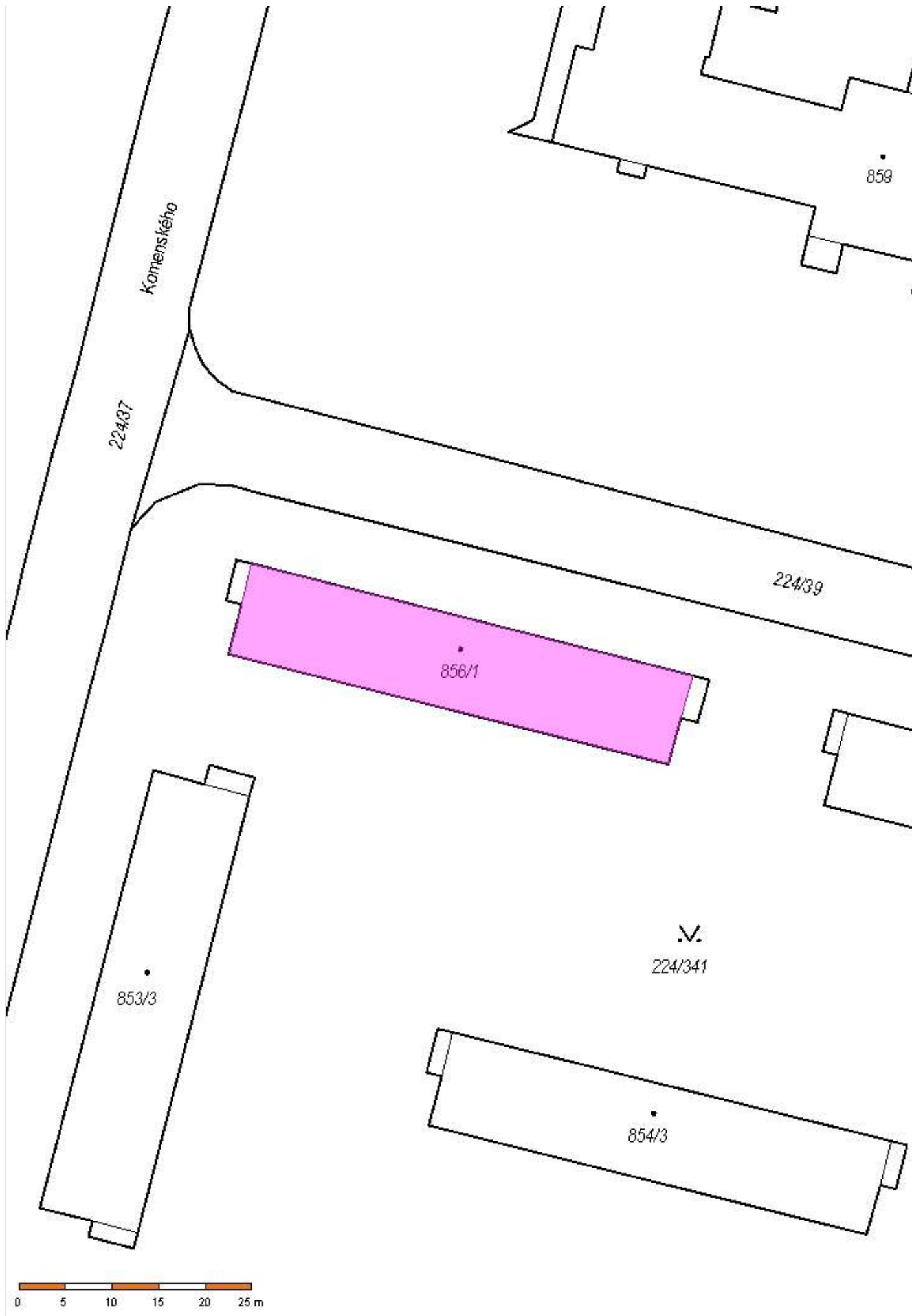


OTISK ZNALECKÉ PEČETI

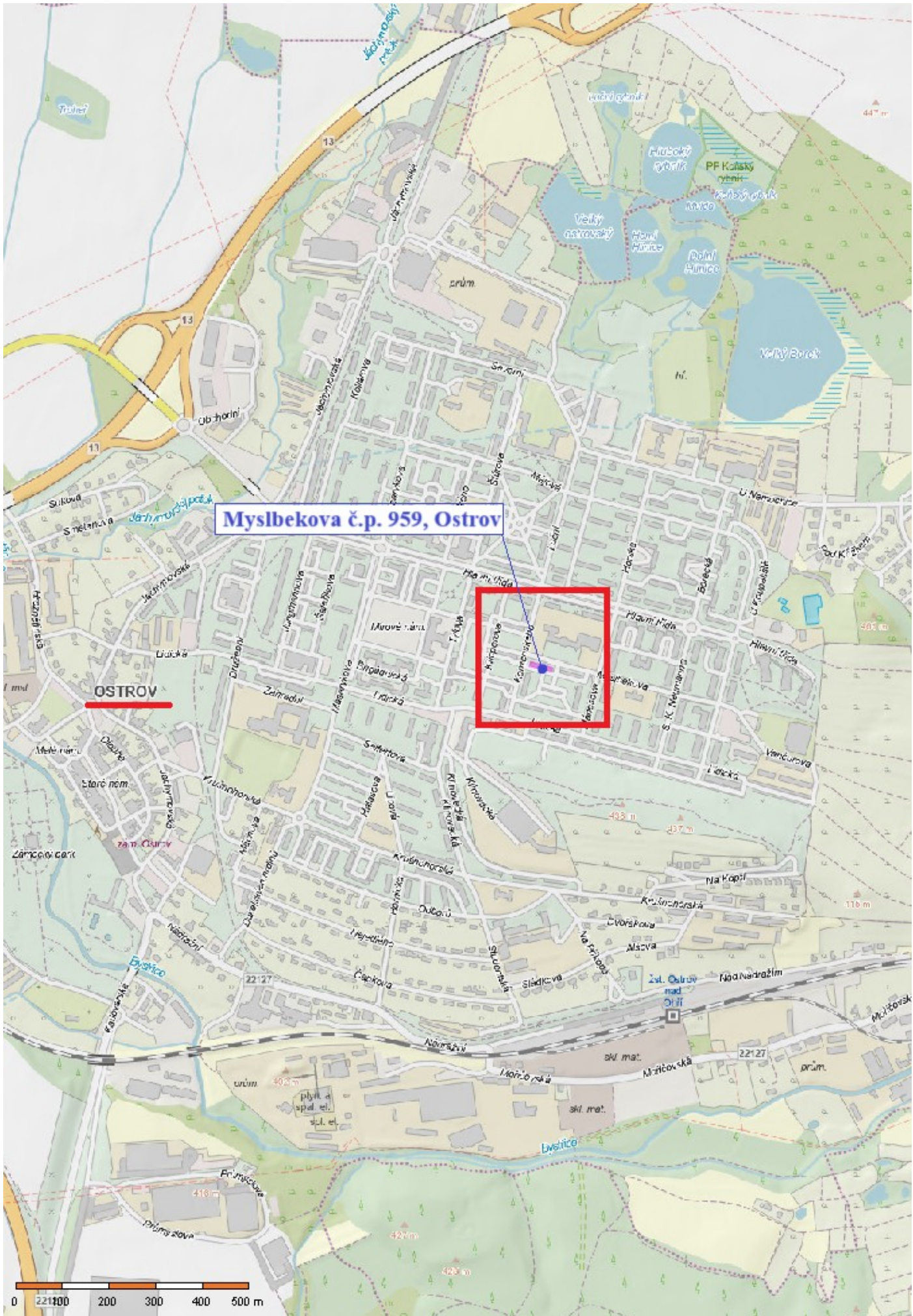
Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město







Myslbekova č.p. 959, Ostrov

OSTROV

