

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 033365/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena / tržní hodnota bytu č. 547/9 umístěného v bytovém domě čp. 547, postaveného na pozemku p.č. 872, zapsaného na LV 1201, k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov, a bytu č. 528/2 umístěného v bytovém domě čp. 528, postaveného na pozemku p.č. 718, zapsaného na LV 1629, k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov

**Znalec:** Ing. Vladislava Klikošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9  
IČO: 71454144

**Zadavatel:** Administrace insolvenčí Císař, Češka, Smutný a spol.  
Hvězdova 1716/2b  
140 00 Praha 4

**Číslo jednací:** KSPL 65 INS 4432/2024

**Počet stran:** 51

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 25.5.2024

**Vyhotoveno:** V Praze 31.5.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě bytu č. 547/9 umístěného v bytovém domě čp. 547, postaveného na pozemku p.č. 872, zapsaného na LV 1201, k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov, a bytu č. 528/2 umístěného v bytovém domě čp. 528, postaveného na pozemku p.č. 718, zapsaného na LV 1629, k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov

## 1.2. Účel znaleckého posudku

řízení sp. zn. KSPL INS 4432/2024

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

Podstatné skutečnosti byly zjištěny při prohlídce nemovitosti. Vlastník nemovitosti nesdělil žádné další skutečnosti, které by mohly mít, dle mého názoru, vliv na přesnost závěrů tohoto znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 25.5.2024 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při místním šetření 25.5.2024 jsem ohledala stav předmětných bytových jednotek. Dále jsem využila ke sběru podkladů Katastr nemovitostí, dokumenty k nemovitosti, snímek pozemkové mapy, mapu záplavových území, informace o prodejích obdobných nemovitostí v evidenci Valuo.cz, statistických údajů skutečných realizovaných cen.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov ze dne 9.4.2024, pro k.ú. Bor u Tachova, LV – 1201 a 896, 1629 a 940
- kopie katastrální mapy k.ú. Bor u Tachova, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě dne 25.5.2024
- skutečnosti zjištěné na místě
- informace o prodejích nemovitostí, databáze Valuo.cz
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. Podklady, které uvádím v části B.2, Znaleckého posudku a zohledňuji je při vypracování Znaleckého posudku považuji za věrohodné. Nejsou mi známy skutečnosti, které by snižovaly jejich věrohodnost. Případné nedokonalosti a neúplnosti podkladů nahrazuji a doplňuji odborným odhadem znalce.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

**Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb**

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

**Obvyklou cenou** se 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

**Tržní hodnotou** se 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.

**Mimořádnou cenou** se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

### Jiným způsobem oceňování 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 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.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

### Určení obvyklé ceny

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 obliby.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

### **Určení tržní hodnoty**

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.

### **Určení zjištěné ceny**

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

## **3. NÁLEZ**

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

Znalkyně pro ocenění vycházela z předaných podkladů, z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, vlastní prohlídky, prodejů obdobných nemovitostí, statistických údajů o skutečných realizovaných cenách.

Popis postupu znalce (mj. při sběru nebo tvorbě dat) je patrný v částech 2.1. a 3.2. tohoto znaleckého posudku. Významným zdrojem dat (skutečností důležitých pro podání znaleckého posudku) mi bylo místní šetření provedené dne 25.5.2024. Uvedené podklady považuji za důvěryhodné a při podání tohoto znaleckého posudku z nich vycházím.

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

Zpracovatel určil uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností znalce se zpracováním obdobných ocenění.

V konkrétním případě se jedná o nemovitosti - bytové jednotky, která se běžně na trhu vyskytují a obchodují. Byly zjištěny již realizované prodeje obdobných nemovitostí. Hodnota majetku bude zjištěna porovnávací metodou.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Bor, k.ú. Bor u Tachova  
Adresa nemovité věci: Borská čp. 528/2 a 547/9, 588 56 Bor u Tachova

## Vlastnické a evidenční údaje

### LV 1201 – byt č. 547/9

Roman Kříž, Borská 547, 348 02 Bor

### LV 1629 – byt č. 528/2

Roman Kříž, Borská 547, 348 02 Bor

## Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází z podkladové dokumentace a prohlídky nemovitosti. Projektovou dokumentaci na předmětných pozemcích postavených staveb a jejich příslušenství nemám k dispozici. Interiér bytových jednotek byl při místním šetření zaměřen. V této fázi znaleckého zkoumání považuji podklady za dostatečné, znalecký posudek je vypracován především podle skutečností zjištěných na místě samém.

## Místopis

Bor je město v okrese Tachov v Plzeňském kraji. Nachází se čtrnáct kilometrů jihovýchodně od Tachova. Zahrnuje 22 místních částí, 744 domů a žije zde přibližně 5 100 obyvatel. Obec leží na dálnici D5 z Prahy do Norimberka.

## 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  
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:  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti se nachází v severozápadní části zastavěné části obce Bor, obě bytové jednotky na ulici Borská. Jedná se o část obce vybudovanou jako sídliště s panelovými bytovými nízkopodlažními domy o dvou vchodech. Oba bytové domy mají čtyři nadzemní podlaží, bytový dům čp. 547 má rovněž jedno podzemní podlaží. Domy mají klasickou plochou střechu, jsou bez výtahu. Sídlíště je plynofikováno a vytápění je zde dálkové s centrální dodávkou rovněž teplé vody. Domy pochází z let 1975- 1978, na obou proběhla revitalizace, viz samostatné popisy.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy dle LV 1201 a 1629
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: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Insolvenční řízení KSPL 65 INS 4432/2024

### Ostatní rizika:

NE

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### LV 1201

1. Byt č. 547/9
2. Pozemek zastavěné plochy p.č. 872

#### LV 1629

1. Byt č. 528/2
2. Pozemek p.č. 718

### Obsah ocenění na tržních principech

#### Porovnávací hodnota

byt č. 547/9  
byt č. 528/2

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytové jednotky
Adresa předmětu ocenění:	Borská 588 56 Bor u Tachova
LV:	1201, 896, 1629, 940
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Tachov
Obec:	Bor
Katastrální území:	Bor u Tachova

Počet obyvatel: 5 191

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 721,00 Kč/m<sup>2</sup>

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - bez komentáře	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - bez komentáře	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - bez	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - bez	II	0,98

Základní cena staveb. pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 158,00 \text{ Kč/m}^2$

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,912}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,912}$$

## LV 1201

### 1. Byt č. 547/9

Byt č. 547/9 je o velikosti 4+1, umístěný ve 3. nadzemním podlaží panelového domu s jedním podzemním a 4 nadzemními podlažními, dům je bez výtahu, centrální dálkové vytápění a



dodávka teplé vody. Dům byl postaven cca v roce 1978, okna byla v roce 2014 vyměněna za plastová. V téže roce bylo vyměněno stoupačí vedení, v roce 2023 byla zateplena fasáda domu a opravena střecha.

Vlastní bytová jednotka byla modernizována v roce 2021, a to kromě koupelny a WC, kde zůstalo prefabrikované jádro, avšak s rohovou vanou, umývadlem, na podlaze je keramická dlažba, na stěnách jádra je tapeta. V prostoru WC je na betonové podlaze koberec. V kuchyni je za linkou keramický obklad, kombinovaný sporák, na podlaze keramická dlažba. V ostatních místnostech byla na podlaze položena plovoucí podlaha. Na lodžii je položena keramická dlažba, lodžie je zasklena. Okna jsou plastová, vnitřní dveře typu Sapeli, do obývacího pokoje jsou zásuvné.

Jednotlivé místnosti mají následující rozměry (měřeno při místním šetření):

	naměřené rozměry v m <sup>2</sup>
kuchyně	9,3
pokoj	20,1
pokoj	8,0
pokoj	15,4
pokoj	14,1
chodba	8,1
koupelna	2,2
WC	0,7
komora	1,8
celkem	79,7
lodžie	5
sklep	2,6

Pozn. Pro výpočet tržní hodnoty bytové jednotky je výměra lodžie a sklepa započítána poloviční plochou.

K bytové jednotce přísluší podíl ve výši 1013/10000 na společných částech domu a pozemku p.č. 872, zastavěná plocha a nádvoří o ploše 254 m<sup>2</sup>, zapsaný na LV 896, k.ú. Bor u Tachova.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	46 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	42 397,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
byt č. 547/9:	79,7 *	1,00 =	79,70 m <sup>2</sup>
:	5 *	0,70 =	3,50 m <sup>2</sup>
:	2,6 *	0,10 =	0,26 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			83,46 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna,	II	0,00

sklad		
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 46 let:

$$s = 1 - 0,005 * 46 = \mathbf{0,770}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,716}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,970}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 42\,397,- \text{ Kč/m}^2 * 0,716 = 30\,356,25 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 83,46 \text{ m}^2 * 30\,356,25 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,970 = 2\,310\,075,05 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 310 075,05 Kč**

## 2. Pozemek zastavěné plochy p.č. 872

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,970}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,970 = \mathbf{0,912}$**

## Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 158,-	0,912		1 056,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 872	254	1 056,10	268 249,40
Stavební pozemek - celkem			254		<b>268 249,40</b>

**Pozemek zastavěné plochy p.č. 872 - zjištěná cena celkem** = **268 249,40 Kč**

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **268 249,40 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **2 310 075,05 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 268 249,40 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 013 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

268 249,40 Kč \* 1 013 / 10 000 = 27 173,66 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + **27 173,66 Kč**

**Byt č. 547/9 - zjištěná cena** = **2 337 248,71 Kč**

**Zjištěná cena bytu č. 547/9** **2 337 250 Kč**

## **LV 1629**

### **2. Byt č. 528/2**

Byt č. 528/2 je o velikosti 2+1, umístěný v 1. nadzemním podlaží panelového domu se 4 nadzemními podlažními, dům je bez výtahu, centrální dálkové vytápění a dodávka teplé vody. Dům byl postaven cca v roce 1975, dům byl revitalizován v roce 2017-2018, bylo vyměněno stoupací vedení, okna za plastová, byla zateplena fasáda domu a opravena střecha.

Vlastní bytová jednotka byla kompletně zmodernizována v roce 2010. Sociální zařízení bylo provedeno společné, na podlaze je položena keramická dlažba, na stěnách keramický obklad, je zde sprchový kout, umývadlo a WC. V kuchyni je za linkou keramický obklad, kombinovaný sporák, na podlaze keramická dlažba u kuchyňské linky, jinak plovoucí podlaha. V jedné obytné místnosti byla položena plovoucí podlaha, v další je původní parketová podlahy a koberec, v chodbě keramická dlažba. Okna jsou plastová, vnitřní dveře typu Sapeli do ocelových zárubní, mezi kuchyní a chodbou jsou dveře shrnovací. K bytům

patří úložný prostor na chodbě v přízemí za vstupem do domu, a to v plechových boxech. Jednotlivé místnosti mají následující rozměry (měřeno při místním šetření):

	naměřené rozměry v m <sup>2</sup>
kuchyně	12,25
pokoj	16,45
pokoj	9,7
chodba	2,9
koupelna + WC	4,8
celkem	46,1

K bytové jednotce přísluší podíl ve výši 103/10000 na společných částech domu a pozemku p.č. 718, zastavěná plocha a nádvoří o ploše 169 m<sup>2</sup>, zapsaný na LV 940, k.ú. Bor u Tachova.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	42 397,- Kč/m <sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

#### koeficient dle typu podlahové plochy

byt č. 528/2:	46,1 * 1,00 =	<u>46,10 m<sup>2</sup></u>
Započítaná podlahová plocha bytu:		46,10 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,743}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,970$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 42\,397,- \text{ Kč/m}^2 * 0,743 = 31\,500,97 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 46,10 \text{ m}^2 * 31\,500,97 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,970 = 1\,324\,111,14 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 324 111,14 Kč**

## 2. Pozemek p.č. 718

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,970$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,970 = 0,912$**

### Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 158,-	0,912		1 056,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 718	169	1 056,10	178 480,90
Stavební pozemek - celkem				169	<b>178 480,90</b>

**Pozemek p.č. 718 - zjištěná cena celkem = 178 480,90 Kč**

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 178 480,90 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 324 111,14 Kč

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 178 480,90 Kč

Spoluvlastnický podíl: 103 / 1 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

178 480,90 Kč \* 103 / 1 000 = 18 383,53 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 18 383,53 Kč

Byt č. 528/2 - zjištěná cena = 1 342 494,67 Kč

**Zjištěná cena bytu č. 528/2 1 342 490 Kč**

## 4.2 Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Byt č. 547/9

<b>Oceňovaná nemovitá věc - byt</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	83,50 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Vítězná 428, Bor u Tachova, Vysočany, Tachov, Plzeňský kraj, 34802</b>			
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka o velikosti 2+1 (71 m <sup>2</sup> ), v 1.P bytového domu. Bytová jednotka je ve velmi dobrém stavu. Jednotku tvoří: prostorná vstupní chodba, koupelna, WC, obývací pokoj, kuchyně, spíž a druhý pokoj. V ceně je zahrnuta kuchyňská linka a vybavení bytu. Bytová jednotka je vytápěna centrálně - vlastní plynovým kolem, ohřev vody je řešen bojlerem.			
<b>Užitná plocha:</b>	71,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	0,95	Zdroj: Valuo.cz		
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	0,95			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 8.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 450 000	71,00	34 507	0,90	<b>31 056</b>

<b>Název:</b>	<b>náměstí Republiky 470, Bor u Tachova, Bor, Tachov, 34802</b>			
<b>Popis:</b>	Byt o dispozici 3+1, ve 4. patře, je ve velmi dobrém stavu. Všechny místnosti jsou prostorné a světlé, balkon s výhledem, k bytu náleží sklepní kóje o rozměrech 16 m <sup>2</sup> , plocha bytu je 70 m <sup>2</sup> . Co se týče energie, elektřiny a topení jsou zajištěny obecným dálkovým systémem, Cena zahrnuje provizi, veškerý právní servis včetně návrhu na vklad do katastru nemovitostí.			
<b>Užitná plocha:</b>	78,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		0,95		
K5 Celkový stav		1,20		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 11.1.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 964 000	78,00	38 000	1,08	<b>41 040</b>

<b>Název:</b>	<b>Stráž 257, Tachov, Plzeňský kraj, Jihozápad, 34802</b>			
<b>Popis:</b>	Vybavený byt po rekonstrukci o dispozici 3+1, podlahové plochy 74m <sup>2</sup> , V roce 2022 zde byla dokončena poslední rekonstrukce. Součástí prodeje je také téměř veškeré vybavení..			
<b>Užitná plocha:</b>	74,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		0,85		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 2.1.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 299 000	74,00	31 068	0,77	<b>23 922</b>

<b>Název:</b>	<b>Stráž 122, Tachov, Plzeňský kraj, Jihozápad, 34802,</b>			
<b>Popis:</b>	Byt 4+1, 87m <sup>2</sup> v osobním vlastnictví, v 1. podlaží panelového domu bez výtahu, byt je před rekonstrukcí. Dům je zateplený, střecha domu, fasáda a kotelna 4 roky stará. Byt je velice pěkně dispozičně řešen, prostorný a velmi slunný a útulný, disponuje zaskleným balkonem, Byt se skládá z velké chodby, neprůchozích pokojů, šatny, toalety, koupelny s vanou, kuchyně a dále dalších dvou pokojů. V domě je kotelna, plyn na ohřev vody. K bytu náleží sklep a výhodou je bezproblémové parkování přímo před domem.			
<b>Užitná plocha:</b>	83,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				

K1 Redukce pramene ceny		0,95		Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,05		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,20		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 5.10.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 440 000	83,00	29 398	1,20	<b>35 278</b>

<b>Název:</b>	<b>Stráž 122, Tachov, Plzeňský kraj, Jihozápad, 34802</b>			
<b>Popis:</b>	Zrekonstruovaný byt 4+1+L, 86m <sup>2</sup> v prvním nadzemním podlaží, kompletní rekonstrukce vč. podlah, omítek, elektro, rozvodu vody a odpadů, podlahových krytin, vestavěných skříní, výměna vnitřních a vchodových dveří, nové koupelny a nové kuchyňské linky. Byt sestává z: kuchyně 11,61m <sup>2</sup> , komory 1,02m <sup>2</sup> , obývacího pokoje 20,23m <sup>2</sup> , ložnice 14,62m <sup>2</sup> , pokoje 12,24m <sup>2</sup> , dalšího pokoje 8,16m <sup>2</sup> , předsíně 8,81m <sup>2</sup> , koupelny vč. WC 3,46m <sup>2</sup> . K bytu náleží sklepní kóje o vel. 2,00m <sup>2</sup> . Povrchy podlah tvoří litá stěrka, vysoce kvalitní vinyl, keramická dlažba a koberce. Celá kuchyň je vyhotovena na míru a obsahuje kvalitní spotřebiče značek jako je Elektrolux, Beco a Bosch. V roce 2018 proběhlo kompletní osazení budovy plastovými okny i se vstupními dveřmi a realizace společné antény. Vytápění a ohřev vody zajišťuje centrální plynový kotel v domě.			
<b>Užitná plocha:</b>	87,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		0,85		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 3.9.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 995 000	87,00	34 425	0,81	<b>27 884</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	23 922 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 836 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	41 040 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>31 836 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	83,50 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 658 306 Kč</b>

**Porovnávací hodnota bytu č. 547/9**

**2 658 000 Kč**



## 2. Porovnávací hodnota

Byt č. 528/2

<b>Oceňovaná nemovitá věc - byt</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	46,1 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Borská 526, Bor u Tachova, Bor, Tachov, Plzeňský kraj, 34802</b>			
<b>Popis:</b>	Byt 1+1 s lodžii v mezipatře, v osobním vlastnictví, v blízkosti centra města, užitná plocha bytu činí 48 m <sup>2</sup> , nachází se ve 2.patře čtyřpatrového bytového domu bez výtahu. Byt tvoří vstupní chodba, prostorná kuchyň, obývací pokoj, koupelna, samostatné WC, k bytu dále náleží sklepní kóje. Bytová jednotka je v původním, avšak ve velmi udržovaném stavu. V bytě jsou plastová okna. V ceně je zahrnutá kuchyňská linka se sporákem, jídelní stůl se židlemi, obývací stěna, sedací souprava a pračka. Obytné místnosti jsou situovány na jihovýchodní stranu. Vytápění jednotky je ústřední dálkové. Bytový dům je po revitalizaci a leží na okraji sídliště, v poklidné části města..			
<b>Užitná plocha:</b>	50,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		0,95		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,20		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 11.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 799 000	50,00	35 980	1,08	<b>38 858</b>

<b>Název:</b>	<b>Stráž 271, Tachov, Plzeňský kraj, Jihozápad, 34802,</b>			
<b>Popis:</b>	Byt o dispozici 1+1 po kompletní rekonstrukci, ve zvýšeném přízemí, sestává z prostorné předsíně, koupelny s vanou, samostatné toalety, kuchyně a obývacího pokoje. V rámci rekonstrukce byly vyměněny rozvody elektroinstalace, vodoinstalace a odpadů. Kuchyňská linka je vybavena novými elektrospotřebiči - myčkou, sklokeramickou varnou deskou, digestoří a troubou. Okna jsou plastová s vnitřními žaluziemi. Podlahy jsou obloženy dlažbou, v obývacím pokoji je vinyl. K bytu náleží vlastní sklepní kóje. Celý bytový dům v současné době rovněž prochází rekonstrukcí v rámci které již byla vyměněna střecha, zateplena fasáda tl. 20 cm, pořízena plynová kotelná zajišťující otop a ohřev TV, a další práce spojené s revitalizací přístupových cest a parkovací plochy u domu budou na jaře následovat.			
<b>Užitná plocha:</b>	43,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu		1,00		

K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 8.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>Kc</b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 850 000	43,00	43 023	0,86	<b>37 000</b>

<b>Název:</b>	<b>Sokolská 465, Bor u Tachova, Bor, Tachov, 34802</b>			
<b>Popis:</b>	Byt o velikosti 2+1 s balkónem, v osobním vlastnictví. Je velmi světlý s orientací na jihozápad, nklady - zálohy celkem 6.000,- Kč vč. fondu oprav, záloh na vodu a vytápění. K bytu o velikosti 61 m2 náleží balkón 4 m2 a sklep 2 m2. Byt disponuje plastovými okny, vytápění je řešeno plynovým topením. Bytový dům je po celkové rekonstrukci.			
<b>Užitná plocha:</b>	64,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu			1,10	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 6.9.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>Kc</b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 400 000	64,00	37 500	0,94	<b>35 250</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	25 250 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	37 036 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	38 858 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>38 858 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,1 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 791 354 Kč</b>

**Porovnávací hodnota bytu č. 528/2** **1 791 000 Kč**

### 4.3. Cenové vyjádření k vlastnictví

Dle výpisu z listů vlastnictví oceňovaného majetku je jediný vlastník, cena nebude upravena.

### 4.4. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### LV 1201

1. Byt č. 547/9	2 337 249,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 310 075,05 Kč
1.2.	27 173,62 Kč
	<hr/>
	= 2 337 249,- Kč

LV 1201 - celkem:

**2 337 249,- Kč**

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**2 337 250 Kč**

slovy: Dvamiliónytrístatřicetsedmtisícdvěstěpadesát Kč

#### LV 1629

1. Byt č. 528/2	1 342 495,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 324 111,14 Kč
1.2.	18 383,54 Kč
	<hr/>
	= 1 342 494,67 Kč

LV 1629 - celkem:

**1 342 490,- Kč**

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**1 342 490 Kč**

slovy: Jedenmilióntřistačtyřicetdvatisícčtyřistadevadesát Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

#### LV 1201

**Porovnávací hodnota byt č.  
547/9**

**2 838 000 Kč**

#### LV 1629

**Porovnávací hodnota byt č.  
528/2**

**1 791 000 Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledním období nejsou stabilní, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. Výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu ne zcela odpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné stanovení obvyklé ceny.

Pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty byly zjištěny realizované prodeje obdobných nemovitostí v posledním období, které byly použity pro porovnání.

### 5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě:

**bytu č. 547/9 umístěného v bytovém domě čp. 547, postaveného na pozemku p.č. 872, zapsaného na LV 1201, k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov**

**Tržní hodnota**

**2 658 000 Kč**

slovy: Dvamiliónyšestsetpadesátosmtisíc Kč

**bytu č. 528/2 umístěného v bytovém domě čp. 528, postaveného na pozemku p.č. 718, zapsaného na LV 1629, k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov**

**Tržní hodnota**

**1 791 000 Kč**

slovy: Miliónsedmsetdevadesátjedentisíc Kč

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

Znalkyně při ocenění vychází především z poskytnutých podkladů, prohlídky oceňované nemovitosti, informace vlastníka a realizovaných prodejů na trhu.

**Znalecký posudek obsahuje 30 stran příloh.**

### **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

### **Odměna nebo náhrada nákladů**

Znalečné a náhrady nákladů účtovány dle vyhl. 504/2020, Sb.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod položkou č. 033365/2024.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Ing. Vladislava Klikošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9

V Praze 31. 5. 2024