

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017950/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p.č. 93, jehož součástí je stavba 110, p.č. 94, jehož součástí je stavba č.p. 109 a p.č. 95, jehož součástí je stavba č.p. 108 - podíl o vel. 5862/205387 k.ú. Bukovany u Sokolova, obec Bukovany, okres Sokolov, LV 484.

Znalec: Ing. Zuzana Pavlů
Na Výšině 125/10
360 04 Karlovy Vary
telefon: 608 972 158
e-mail: zuzana.pavlu@seznam.cz

Zadavatel: Okresní soud v Sokolově
K. H. Borovského 575
356 01 Sokolov

Číslo jednací: 18 D 1351/2021-82

OBVYKLÁ CENA	550 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 44, vč. 20 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 16.2.2024

Vyhotoveno: V Karlových Varech 28.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemků p.č. 93, jehož součástí je stavba 110, p.č. 94, jehož součástí je stavba č.p. 109 a p.č. 95, jehož součástí je stavba č.p. 108 - podíl o vel. 5862/205387 k.ú. Bukovany u Sokolova, obec Bukovany, okres Sokolov, LV 484.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé.

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

Při prohlídce nebyly zjištěné vady bránící užívání stavby. Zadavatel nesdělil znalkyni žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.2.2024 za přítomnosti zástupce objednatele Mgr. Duška.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Cenové informace potřebné ke stanovení ceny obvyklé byly vybrány podle skutečně realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí. Podpůrně použita jedna nabídková cena.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí k datu 28.2.2024, LV 484 k.ú. Bukovany u Sokolova

Informace získané na www.cuzk.cz

Vlastní databáze uskutečněných prodejů

www.cenovamapa.cz

Informace od správce domu firmy Sokolovská bytová s.r.o., p. Kovalčíková

Vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb., vyhl.č. 387/2010 Sb., vyhl.č. 450/2012 Sb., vyhl.č. 441/2013 Sb., vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č. 488/2020 Sb., vyhl.č. 424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Údaje a informace zjištěné na místě.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věci, data o nich zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Vyhl.č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) 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.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná!

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

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.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- I. dodržení právních předpisů,
- II. fyzická realizovatelnost,
- III. finanční proveditelnost,
- IV. maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako : 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Započitatelné plochy:

Metodika propočtu započitatelné plochy vychází z dlouhodobě ustálené praxe, která je sjednocená nejen napříč předními znaleckými ústavy, ale též realitními kancelářemi a bankovními domy. Jde o metodiku založenou na zkušenostech a poznacích institucí, pohybujících se na realitním trhu, přičemž smyslem započitatelných ploch je nutnost oddělit plnohodnotné (typicky obytné) plochy od ploch sekundárních, doplňkových (např. sklepy, komory či lodžie).

Porovnávací přístup je při stanovení ceny obvyklé bytové jednotky zpravidla stěžejní, je založen na předpokladu, že odhad ceny obvyklé lze založit na současné úrovni dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí.

Porovnání bude provedeno s využitím **přímé kvantitativní analýzy**, kdy **jednotkou porovnání bude užitná podlahová plocha** – srovnávaný vzorek obsahuje nemovitosti s poměrně významnými rozdíly co do velikosti a podlahové plochy, tzn. adjustaci je vhodnější vztáhnout na započitatelnou podlahovou plochu nemovitosti, jakožto základní hodnototvorný faktor.

V rámci vlastní analýzy přímého porovnání budou sledovány tyto znaky:

Redukce pramene ceny: ukazatel zohledňuje případné cenové rozdíly, způsobené datem smluvního vztahu nebo důvěryhodností zdroje informace. Jde o statistický a sjednocující prvek. Například starší cenové údaje se doporučuje aktualizovat na současnou cenovou úroveň. V případě nabídek RK se obecně předpokládá prostor k dalšímu jednání a slevě z kupní ceny. V případě unikátních a žádaných aktiv ale může být sjednaná cena nakonec dokonce vyšší. Cenová hladina starších prodejů bude aktualizována na současnou úroveň s přihlédnutím k ukazatelům Cenového indexu bytových nemovitostí ČSÚ. Nabídky RK nebyly ve vlastní analýze použity, protože jejich uvážení by do vlastního výsledku nepřineslo další přidanou hodnotu.

Poloha/lokalita: analyzuje exkluzivitu umístění porovnávaných nemovitostí vůči hodnocené, hodnotí přístupové poměry, okolní zástavbu, význam obce vč. dostupnosti obč. vybavenosti a pracovní příležitosti v místě, dostupnost správního a společenského centra a další kladné i rušivé elementy lokality. Preferuje se používat nemovitosti blízké v rámci lokality.

Velikost užitné plochy: korekce rozdílů užitné plochy a dispozičního řešení hodnocené a porovnávané nemovitosti. Obecně lze aplikovat pravidlo, že platí nepřímá úměra mezi velikostí nemovitosti a její jednotkovou cenou. Toto pravidlo však nelze chápat dogmaticky.

Vybavení: porovnání úrovně vybavení, zejména technického zařízení budovy, vybavení kuchyně, sociálního zařízení a dalších prvků nemovitosti, majících přímý vliv na komfort užívání. Obdobně důležitý ukazatel jako viz předchozí.

Technický stav/opotřebení: porovnání charakteru a stavu prvků dlouhodobé i krátkodobé životnosti s ohledem na případné investice pro dosažení obdobného stavu s porovnatelným vzorkem. Jde o důležitý ukazatel, kterým trh sleduje případné investice na dosažení požadovaného standardu.

Pozemek: Analyzuje a porovnává velikost pozemků, jejich charakter, vybavení, venkovní úpravy a případné osázení nadstandardními trvalými porosty s vlivem na hodnotu nemovitosti. U novějších RD venkovského typu je typická výměra pozemků v intervalu cca 600–1500 m².

Další vlivy: ukazatel vyjadřuje výše nepostihnutelné vlivy s dopadem do ceny/hodnoty nemovitosti.

Klasifikace dílčích úprav/korekcí hodnotících znaků v kvantitativní metodě porovnání:

- I. do 5 % - jde o úpravu zohledňující drobné charakterové rozdíly dílčích znaků v rámci v zásadě porovnatelných nemovitostí;
- II. do 10 % - úprava významnějších rozdílů v rámci charakterově podobných nemovitostí;
- III. do 20 % - korekce zohledňující zásadní rozdíly v daném hodnotícím znaku mezi hodnocenou a srovnávanou nemovitostí;
- IV. nad 25 % - korekce vyjadřuje charakterově velmi významné odchylky, způsobené skutečností, že při porovnání byly použity charakterově velmi rozdílné typy nemovitostí (např. z důvodu omezené dostupnosti přímo porovnatelných vzorků či z důvodu existence potřeby logicky vymezit přibližný interval cenového rozpětí).

V rámci každé korekce je vhodné simultánně sledovat i hodnotový dopad do jednotkové ceny posuzované nemovitosti.

Koeficienty představující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí:

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se

horší, je menší než 1. Pro koeficient za velikost objektu zpravidla platí, že čím větší je objekt, tím nižší je jeho jednotková cena (za m²), proto pro menší objekty je zpravidla koef. menší než 1.

Započitatelná plocha dle Standardů oceňování nemovitých věcí České bankovní asociace :

obytná/hlavní místnost	100 %
místnosti se zkoseným stropem v části nad 1,3 m světlé výšky nad podlahou	100 %
místnosti se zkoseným stropem v části pod 1,3 m světlé výšky nad podlahou	0 %
galerie (platí i pro podesty a výtahy) - samostatné vnitřní - započitatelné pouze 1x	100%
schodiště - otevřené schodiště v místnosti	0 %
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží („uvnitř“ jednotky/hlavní části budovy např. RD)	100 %
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží (mimo vlastní jednotku/v zapuštěné části suterénu budovy)	50 %
zimní zahrada (jsou-li splněny parametry obytné místnosti)	100 %
balkon, lodžie, terasa (pochozí střecha) - max. však 20% z podl. plochy bytu	50 %
garáže a garážová stání-v budovách/patřící k jednotkám-počítají se samostatně dle počtu stání	0 %
místnosti stavebně neupravené	0 %

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

- I. výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- II. srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- III. určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- IV. úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- V. výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- VI. určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Bukovany, k.ú. Bukovany u Sokolova

Adresa nemovité věci: Bukovany 109, 357 55 Bukovany

Vlastnické a evidenční údaje

Václav, Škor, Bukovany 109, 35755 Bukovany, podíl 1 / 1

Pozemky :

93 - zastavěná plocha a nádvoří 226 m², jehož součástí je stavba č.p. 110

94 - zastavěná plocha a nádvoří 226 m², jehož součástí je stavba č.p. 109

95 - zastavěná plocha a nádvoří 226 m², jehož součástí je stavba č.p. 108

podíl o vel. 5862/205387

k.ú. Bukovany u Sokolova, obec Bukovany a okres Sokolov

Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav je v souladu s právním stavem.

Místopis

Obec Bukovany je vzdálena cca 6 km od bývalého okresního města Sokolov směrem na Habártov. V Bukovanech je základní občanská vybavenost (obchod, ZŠ, MŠ, pošta, zdravotní středisko, hostinec). Úplná občanská vybavenost je v Sokolově. Do obce jezdí meziměstská autobusová doprava. V posledních letech je v místě vyšší koncentrace sociálně slabších obyvatel, což má vliv na ceny nemovitostí v místě. V okolí obce dochází k rekultivacím bývalého lomu Libík - Medard. Bytový dům je umístěný po pravé straně hlavní průjezdní komunikace přes obec směrem od obecního úřadu. Okolní zástavbu tvoří panelové bytové domy.

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: širší centrum - bytové domy zděné

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

92/1 ostatní plocha, zeleň, vlastník : Obec Bukovany, č. p. 47, 35755 Bukovany
102 ostatní komunikace, vlastník : Obec Bukovany, č. p. 47, 35755 Bukovany

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům je postavený jako volně stojící, plně podsklepený, o třech sekcích, má 4 nadzemní podlaží a je zastřešený valbovou střechou. Jedná se o typový bytový dům T02B postavený ze škvárobetonových bloků, výstavba v 60. letech minulého století. Ve společných prostorách jsou

osazena plastová okna, v roce 2016 byl vyměněné vchodové dveře, krytina plechová, vytápění a ohřev TUV dálkové.

Oceňovaný podíl 5862/205387 představuje bytovou jednotku o vel. 2+1 umístěnou v č.p. 109 ve 2.NP. Při místním šetření bylo nutné odemknout byt pomocí zámečnicků. V bytě je odpojené elektro. Bytové jádro je původní, v koupelně zastaralá vana a menší umyvadlo na zdech nalepené PVC. WC samostatné původní. V kuchyni starší kuchyňská linka s plynovým sporákem. Na podlaze v kuchyni a chodbě PVC, v pokojích dřevěné vlasy a koberce. Okna původní dřevěná zdvojená, vnitřní dveře prosklené. Celkově byt v zanedbaném stavu s nutnou modernizací.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- 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
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Omezení vlastnických práv - viz příložený list vlastnictví č. 484 k datu 28.2.2024.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytový dům č.p. 108, 109 ,110 - podíl o vel. 5862/205387
2. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Bytový dům č.p. 108, 109 ,110 - podíl o vel. 5862/205387

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² podílu nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytový dům č.p. 108, 109, 110 - podíl o vel. 5862/205387
Adresa předmětu ocenění:	Bukovany 109 357 55 Bukovany
LV:	484
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Sokolov
Obec:	Bukovany
Katastrální území:	Bukovany u Sokolova
Počet obyvatel:	1 530
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 531,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 526,00 \text{ Kč/m}^2$

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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Ostatní obce -	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,918$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - Nepřízpůsobivé občané v okolních některých okolních bytech a domech.	I	-0,20
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Pro Karlovarský kraj činila průměrná nezaměstnanost za poslední sledované období 4,7%, pro obec Bukovany 9 %.	I	-0,02

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů

II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,838$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,769$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,838$$

1. Bytový dům č.p. 108, 109 ,110 - podíl o vel. 5862/205387

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Bytový dům č.p. 108, 109, 110

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

J. domy vícebytové (typové)

montovaná z dílců betonových plošných

1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	12,00*52,50	=	630,00
1.NP	12,00*52,50	=	630,00
2.NP	12,00*52,50	=	630,00
3.NP	12,00*52,50	=	630,00
4.NP	12,00*52,50	=	630,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	630,00 m ²	2,80 m	1 764,00
1.NP	630,00 m ²	2,80 m	1 764,00
2.NP	630,00 m ²	2,80 m	1 764,00
3.NP	630,00 m ²	2,80 m	1 764,00
4.NP	630,00 m ²	2,80 m	1 764,00
Součet	3 150,00 m ²		8 820,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $8\,820,00 / 3\,150,00 = 2,80$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $3\,150,00 / 5 = 630,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(12,00 \cdot 52,50) \cdot (2,80)$	=	1 764,00 m ³
1.NP	$(12,00 \cdot 52,50) \cdot (2,80)$	=	1 764,00 m ³
2.NP	$(12,00 \cdot 52,50) \cdot (2,80)$	=	1 764,00 m ³
3.NP	$(12,00 \cdot 52,50) \cdot (2,80)$	=	1 764,00 m ³
4.NP	$(12,00 \cdot 52,50) \cdot (2,80)$	=	1 764,00 m ³
* Zastřešení	$(1/6) \cdot 12,00 \cdot 3,80 \cdot (2 \cdot 52,50 + 41,30)$	=	1 111,88 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	1 764,00 m ³
1.NP	NP	1 764,00 m ³
2.NP	NP	1 764,00 m ³
3.NP	NP	1 764,00 m ³
4.NP	NP	1 764,00 m ³
Zastřešení	Z	1 111,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		9 931,88 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	panelová povrchová úprava	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	50
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	50
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	50
13. Okna	dřevěná dvojítá	S	50
14. Povrchy podlah	PVC, koberce, dřevěné vlysy	S	100
15. Vytápění	dálkové topení	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové i ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové i kameninové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňské linky, plynové sporáky	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vany, umyvadlo, sprchy, WC	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100

25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra	částečně panelové, částečně umakartové	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,70	100	0,46	2,62
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	50	1,00	0,65
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	50	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	50	1,00	2,65
13. Okna	S	5,30	50	1,00	2,65
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	P	5,10	100	0,46	2,35
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70

Součet upravených objemových podílů

86,52

Koeficient vybavení K₄:

0,8652

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,24	62	200	31,00	1,9344
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100,00	1,00	18,20	21,04	62	200	31,00	6,5224
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	9,71	62	200	31,00	3,0101
4. Krov, střecha	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,66	62	150	41,33	2,3393
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,66	62	80	77,50	2,0615
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,81	62	80	77,50	0,6278
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,70	100,00	0,46	2,62	3,03	62	80	77,50	2,3483
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,35	62	62	100,00	3,3500

9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	50,00	1,00	0,65	0,75	20	50	40,00	0,3000
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,35	62	200	31,00	1,0385
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,81	62	80	77,50	2,9528
13. Okna	S	5,30	50,00	1,00	2,65	3,06	15	80	18,75	0,5738
13. Okna	S	5,30	50,00	1,00	2,65	3,06	62	80	77,50	2,3715
14. Povrchy podlah	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,47	62	80	77,50	2,6893
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,55	62	62	100,00	5,5500
16. Elektroinstalace	P	5,10	100,00	0,46	2,35	2,72	62	62	100,00	2,7200
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,46	62	62	100,00	0,4600
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,70	62	62	100,00	3,7000
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,58	62	62	100,00	3,5800
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,46	62	62	100,00	0,4600
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,54	62	62	100,00	2,5400
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,20	62	62	100,00	2,2000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,51	62	62	100,00	4,5100
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100,00	1,00	3,70	4,28	62	62	100,00	4,2800

Opotřebení:

62,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	1 950,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9305
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8652
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 635,29
• Plná cena: 9 931,88 m ³ * 4 635,29 Kč/m ³	=	46 037 144,05 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 62,1 % /100)	*	0,379

Bytový dům č.p. 108, 109, 110 - věcná hodnota

= 17 448 077,59 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům č.p. 108, 109, 110

= 17 448 077,59 Kč

Nákladové ceny - celkem

= 17 448 077,59 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Nabídka pronájmu bytu v Bukovanech :

byt 2+1, 56 m², 6.300,- Kč/měsíc, tj. 1.350,- Kč/m²/rok

byt 2+1, 57 m², 6.300,- Kč/měsíc, tj. 1.326,- Kč/m²/rok

byt 1+0, 27 m², 4.600,- Kč/měsíc, tj. 2.044,- Kč/m²/rok

• byt 3+1, 77 m², 7.500,- Kč/měsíc, tj. 1.169,- Kč/m²/rok

pro výpočet výnosové hodnoty je uvažovaný pronájem bytů :

1+0 4.000,- Kč/měsíc

1+1 5.000,- Kč/měsíc

2+1 6.000,- Kč/měsíc

3+1 7.000,- Kč/měsíc

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Bytové domy typové
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	5,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
byt 1+0 č.p. 108	25,33	1 894,99	4 000,-	48 000,-
byt 2+1 č.p. 108	57,09	1 261,17	6 000,-	72 000,-
byt 3+1 č.p. 108	75,79	1 108,33	7 000,-	84 000,-
byt 2+1 č.p. 108	58,62	1 228,25	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 108	65,68	1 096,22	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 108	68,78	1 046,82	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 108	56,83	1 266,94	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 108	55,50	1 297,30	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 108	55,56	1 295,90	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 108	60,82	1 183,82	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 108	55,60	1 294,96	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 108	58,66	1 227,41	6 000,-	72 000,-
byt 1+0 č.p. 109	25,04	1 916,93	4 000,-	48 000,-
byt 2+1 č.p. 109	56,58	1 272,53	6 000,-	72 000,-
byt 3+1 č.p. 109	75,95	1 105,99	7 000,-	84 000,-
byt 2+1 č.p. 109	59,66	1 206,84	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 109	53,97	1 334,07	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 109	58,62	1 228,25	6 000,-	72 000,-
byt 3+1 č.p. 109	74,84	1 122,39	7 000,-	84 000,-
byt 1+1 č.p. 109	40,12	1 495,51	5 000,-	60 000,-
byt 2+1 č.p. 109	59,33	1 213,55	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 109	59,67	1 206,64	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 109	56,90	1 265,38	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 109	58,92	1 222,-	6 000,-	72 000,-
byt 1+0 č.p. 110	26,62	1 803,16	4 000,-	48 000,-
byt 2+1 č.p. 110	56,71	1 269,62	6 000,-	72 000,-
byt 3+1 č.p. 110	75,95	1 105,99	7 000,-	84 000,-
byt 2+1 č.p. 110	58,62	1 228,25	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 110	55,72	1 292,18	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 110	58,72	1 226,16	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 110	58,72	1 226,16	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 110	55,72	1 292,18	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 110	58,42	1 232,45	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 110	58,62	1 228,25	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 110	55,47	1 298,-	6 000,-	72 000,-
byt 2+1 č.p. 110	58,72	1 226,16	6 000,-	72 000,-
Výnosy celkem				2 556 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 2 556 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 301 059,57 Kč
- výměra stavebního pozemku: 683,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 630,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 277 697,70 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 13 884,89 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

2 556 000,00 * 40 % - 1 022 400,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 1 519 715,11 Kč

Míra kapitalizace 6,00 % / 6,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 25 328 585,20 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny F):

Jedná se o polohu s nižšími tržními cenami nemovitých věcí - nepřizpůsobiví občané v místě

Ocenění nákladovým způsobem CN = 17 448 077,59 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 25 328 585,20 Kč

Rozdíl R = 7 880 507,61 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny F):

CV * 0,85 = 21 529 297,42 Kč

Bytový dům č.p. 108, 109 ,110 - podíl o vel. 5862/205387 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 21 529 297,42 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 5 862 / 205 387

Bytový dům č.p. 108, 109 ,110 - podíl o vel. 5862/205387 - zjištěná cena = 614 472,88 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,838$

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 $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,838 = 0,838$

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

• Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1	526,-	0,838		440,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	93	226	440,79	99 618,54
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	94	225	440,79	99 177,75
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	95	232	440,79	102 263,28

Stavební pozemky - celkem

683

301 059,57

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 301 059,57 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 5 862 7205 387

Pozemky - zjištěná cena celkem

= 8 592,61 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytový dům č.p. 108, 109 ,110 - podíl o vel. 5862/205387

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	58,62 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: srovnatelná nemovitá věc č.1
Lokalita: Bukovany 108,109,110
Popis: Podíl o vel. 5690/205387 ve stejném bytovém domě - byt o vel. 2+1 ve stejném bytovém domě v neudržovaném stavu
Podlaží: 4.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: stejný dům
Užitná plocha: 56,90 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 20.10.2023, V-4851/2023-409

1,00

K2 Velikosti objektu - srovnatelná 1,00

K3 Poloha - stejná 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K6 Vliv podlaží - 4.NP 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
550 000	56,90	9 666	1,00	9 666



Název: srovnatelná nemovitá věc č.2

Lokalita: Bukovany 111, 112

Popis: Podíl o vel. 5945/137046 v panelovém bytovém domě Bukovany č.p. 111, 112 - byt o vel. 2+1 po částečné rekonstrukci

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 2+1

Typ stavby: panelový bytový dům

Užitná plocha: 59,45 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 2.8.2023, V-3504//2023-409

1,00

K2 Velikosti objektu - srovnatelná 1,00

K3 Poloha - stejná 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,85

K6 Vliv podlaží - 3.NP 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
750 000	59,45	12 616	0,77	9 714

Název: srovnatelná nemovitá věc č.3

Lokalita: Bukovany 105, 106, 107

Popis: Podíl o vel. 2913/100000 v panelovém bytovém domě byt o vel. 2+1 ve 3.NP po částečné rekonstrukci.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 2+1

Typ stavby: panelový bytový dům

Užitná plocha: 57,45 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 2.8.2023, V-3504//2023-409

1,00

K2 Velikosti objektu - srovnatelná 1,00

K3 Poloha - stejná 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,85

K6 Vliv podlaží - 3.NP 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
715 000	57,45	12 446	0,77	9 583



Název: srovnatelná nemovitá věc č.3

Lokalita: Bukovany 111, 112

Popis: Podíl o vel. 7718/137046 v panelovém bytovém domě byt o vel. 3+1 ve 3.NP po revitalizaci bytového jádra a rozvodů energií. V bytě jsou nyní jen částečně vyměněna okna za plastová. Zbývá dřevěná okna vymění současný majitel bytu za plastová, na své vlastní náklady. V době focení probíhala úprava kuchyňské linky, proto ji nenajdete ve foto prezentaci. V rámci koupě bude jednotka vymalována bílou barvou.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 3+1

Typ stavby: panelový bytový dům

Užitná plocha: 77,18 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena www.sreality.cz ID 855227 0,95

K2 Velikosti objektu - větší 1,10

K3 Poloha - stejná 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,85

K6 Vliv podlaží - 3.NP 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
799 000	77,18	10 352	0,80	8 282

Minimální jednotková porovnávací cena	8 282 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 311 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 714 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	9 311 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	58,62 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	545 811 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytový dům č.p. 108, 109 ,110 - podíl o vel. 5862/205387	614 472,90 Kč
2. Pozemky	8 592,60 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 623 065,50 Kč

• **Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 623 070,- Kč**

slovy: Šestsetdvacetřítisícšedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	623 070 Kč
--	-------------------

slovy: Šestsetdvacetřítisícšedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytový dům č.p. 108, 109 ,110 - podíl o vel. 5862/205387	545 810,80 Kč
---	---------------

Zjištěná cena	623 070 Kč
----------------------	-------------------

Porovnávací hodnota	545 811 Kč
----------------------------	-------------------

Silné stránky

+ možnost parkování v blízkosti domu

Slabé stránky

- dům v neudržovaném stavu
- byt bez údržby, v téměř původním stavu
- nepřizpůsobiví občané v okolí

Obvyklá cena	550 000 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Pětsetpadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předmětem ocenění je podíl o vel. 5862/205387 na bytovém domě v Bukovanech. Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí a místního šetření. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních cen a jedné nabídkové ceny obdobných podílů na bytových domech v Bukovanech. Objekt v neudržovaném stavu, v blízkosti je občanská vybavenost, parkování v okolí domu. Stávající obvyklá cena byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním a lze ji uvažovat kolem 550 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr porovnávacích nemovitostí byl proveden na základě parametrů podílu na bytovém domě. Pro určení ceny obvyklé předmětných nemovitostí byla použita porovnávací metoda se zohledněním cenotvorných prvků - neudržovaný panelový bytový dům, poloha ve stejné obci. Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitostí.

5.2. Kontrola postupu

1. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, vlastní databáze.
2. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
3. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla zpracována v programu firmy Pluto - olt
4. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé.
5. Na základě interpretace výsledků analýzy byl určena obvyklá cena nemovitostí

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemků p.č. 93, jehož součástí je stavba 110, p.č. 94, jehož součástí je stavba č.p. 109 a p.č. 95, jehož součástí je stavba č.p. 108 - podíl o vel. 5862/205387 k.ú. Bukovany u Sokolova, obec Bukovany, okres Sokolov, LV 484.

Obvyklá cena

550 000 Kč

slovy: Pětsetpadesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Stanovená cena obvyklá je na základě tří uskutečněných prodejů a jedné nabídkové ceny podílů v panelových bytových domech ve stejné obci.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 484 k datu 28.2.2024.	16
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalkyně nepřizvala konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 2024012.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.6.2008 č.j. Spr 312/2008, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 017950/2024.

V Karlových Varech 28.2.2024



Ing. Zuzana Pavlů
Na Výšině 125/10
360 04 Karlovy Vary

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.