

# Znalecký posudek č. 846/06/2024

(č.ev.034519/2024)

**Znalecký úkol:**

Určení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu v míře 1/2 bytové jednotky č.1/13, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Rovná u Sokolova, okres Sokolov.



**Zadavatel posudku:**

Moravská insolvenční v.s.o.  
Nám. Komenského 124, 666 01 Tišnov  
Spis: KSPL 58 INS 10864 / 2023

**Účel posudku:**

Podklad pro insolvenční řízení

**Zhotovitel posudku:**

Ing. Jana Gruntová  
Škroupova 21, 400 01 Ústí nad Labem  
Tel.: 607 675 715  
Email: [jana.gruntova@email.cz](mailto:jana.gruntova@email.cz)

**Obor/odvětví/specializace:**

Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

**Podle stavu ke dni:**

28.4.2024

**Číslo vyhotovení:**

2/2

**Datum vyhotovení:**

15.5.2024

**Počet stran:**

11 stran včetně příloh

## Obsah posudku:

A. Zadání znaleckého úkolu .....	2
A.1 Odborná otázka zadavatele .....	2
A.2 Účel znaleckého posudku .....	2
A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku .....	2
B. Výčet podkladů pro vypracování posudku	
B.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat.....	2
B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	2
B.3 Věrohodnost zdroje dat .....	3
C. Nález	
C.1 Prohlídka a zaměření nemovitosti .....	3
C.2 Vlastnické a evidenční údaje .....	3
C.3 Dokumentace a skutečnost .....	4
C.4 Celkový popis nemovitosti .....	4
D. Posudek, analýza dat .....	5
E. Odůvodnění, výsledky analýzy dat .....	8
F. Závěr .....	9
G. Seznam příloh .....	9
H. Údaje o znalci .....	9

## A. Zadání znaleckého posudku

### A.1 Odborná otázka zadavatele

Znalec má za úkol ocenit nemovitost zapsanou na listu vlastnictví (LV) č.206, katastrální území Rovná u Sokolova, okres Sokolov – bytovou jednotku č.1/13 nacházející se v budově č.p.1,2 vystavěné na pozemku st.p.č.114 včetně spoluvlastnického podílu náležející této jednotce v míře 597/22799 na společných částech domu a pozemcích.

### A.2 Účel znaleckého posudku

Ocenění bude sloužit jako podklad pro insolvenční řízení.

### A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Vzhledem k informacím z obecního úřadu a znalosti dané obce nebyla nutná prohlídka. Celý bytový dům je již několik let neobývaný a odpojený od veškerých inženýrských sítí. Toto bude zohledněno při ocenění nemovitosti.

## B. Výčet podkladů pro vypracování posudku

### B.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou dle zákona č.151/1997 Sb. v aktuálním znění ke dni ocenění.

*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 porovnáním ze sjednaných cen.*

Hlavní důraz při zjišťování ceny nemovitosti je dáván porovnávací metodě při dostatečném množství porovnávaných obdobných nemovitostí tak, jak je popsáno v zákoně č.151/1997 Sb. v aktuálním znění.

### B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí (KN)
- snímek z katastrální mapy z internetu

- Nabídky obdobných realit zjištěné na internetu

Dále měl znalec k dispozici tyto zákony, normy a literaturu:

- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb.
- Úřední oceňování majetku 2021 – A. Bradáč, P. Polák
- Teorie o oceňování nemovitostí (2016) – A. Bradáč a kol.
- Nemovitosti – oceňování a právní vztahy (4. vydání) – A. Bradáč, J. Fiala, V. Hlavinková

### B.3 Věrohodnost zdroje dat

Za nejvhodnější model ocenění nemovitosti v současných podmínkách považujeme využití skutečných kupních cen obdobných nemovitostí (obdobných lokalitou, velikostí stavby i pozemku, stavem). Databázi skutečných kupních cen však často znalec ke dni ocenění nemá a údaje z katastrálních úřadů z uzavřených kupních cen nedávají znalci informace o stavebním a technickém stavu nemovitosti.

Pro srovnání situace na realitním trhu byly znalci k dispozici nabídky obdobných nemovitostí inzerovaných na internetových stránkách realitních kanceláří [www.reality.cz](http://www.reality.cz) a databáze znalce.

Pro odhad obvyklé ceny porovnávací metodou je určen medián odvozený ze současné nabídky a poptávky na realitním trhu v čase a místě obdobného charakteru. Odhad předpokládané dosažitelné tržní ceny se řídí odbornou úrovní realitní kanceláře, obvykle je výsledná tržní cena cca o 10 – 15% nižší.

## C. Nález

### C.1 Prohlídka a zaměření nemovitostí

Prohlídka nemovitosti nabyta vzhledem k zjištěným skutečnostem nutná, celý bytový dům je neobydlený a odpojený od veškerých přípojek inženýrských sítí.

Ocenění bude provedeno ke dni 28.4.2024.

### C.2 Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje byly převzaty z LV č. 206 pro katastrální území Rovná u Sokolova, okres Sokolov. Nemovitost je s omezením vlastnického práva – zástavní právo smluvní a exekutorské.

Kraj	Karlovarský
Okres	Sokolov
Obec	Rovná
Katastrální území	Rovná u Sokolova (742147)

### C.3 Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti je znaleci k dispozici výpis z KN, informace zjištěné na obecním úřadě. Ocenění bude provedeno na základě podkladů a zjištěných skutečností.

### C.4 Celkový popis nemovitosti

Bytová jednotka č.1/13 – se nachází v panelovém bytovém domě o 8 nadzemních podlaží (NP), který je opuštěný, vybydlený, kde chybí okna, nejsou funkční veškeré inženýrské sítě. V obdobném stavu jsou i samotné bytové jednotky včetně té, která je předmětem ocenění.

Bytová jednotka je o ploše 59,7 m<sup>2</sup> s dispozicí 2+1. **Jeho stav uvažují v havarijním stavu, který neumožňuje jeho využití k bydlení.**

Bytová jednotka v takovém stavu a v takovém bytovém domě se neprodává, ocenění bude provedeno dle aktuální oceňovací vyhlášky.

Dům je situován v obci Rovná, vzdálené 14 km jihovýchodně od města Sokolov ve Slavkovském lese. Jedná se o obec s malým panelákovým sídlištěm obývaným převážně nepřizpůsobivými obyvateli. Obec má základní občanskou vybavenost a základní technická vybavenost.

Z hlediska občanské vybavenosti je tato lokalita „**příznivá**“.

Z hlediska technické infrastruktury je lokalita „**kompletně zainvestovaná**“.

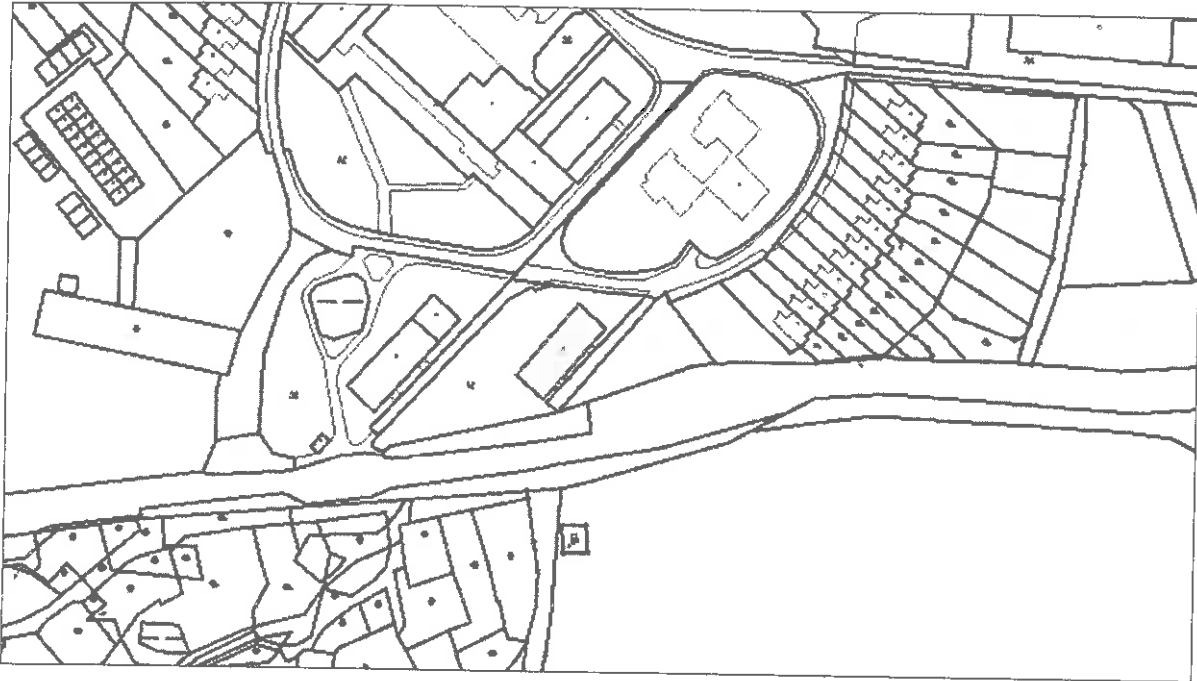
Z hlediska polohy vzhledem k účelu užití je daná lokalita „**nepříznivá**“.

Z hlediska polohy bytu v domě je daná nemovitost „**mírně nepříznivá**“.

Mapa s polohou nemovitosti



Katastrální mapa



## D. Posudek, analýza dat

**Ocenění bude provedeno dle aktuální oceňovací vyhlášky.**

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

**Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	III. 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	1,00
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	1,00

5

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

### Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Jde o bytovou jednotu nacházející se v domě, který je vybydlený a odpojený od všech inženýrských sítí (elektrika, plyn, vodovod, kanalizace). byt je s omezením vlastnického práva - zástavní právo exekutorské a soudní.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30
II			
Index polohy		$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2} P_i\right) = 0,727$	

### Jednotka – § 38

Jde o byt o ploše 59,7 m<sup>2</sup> s dispozicí 2+1. Byt je neobývatelný a jeho technický stav neumožňuje, aby byl obývaný.

### Podlahové plochy jednotky PP

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započtená
byt	59,70	1,00	59,70

### Určení základní ceny za m<sup>2</sup> (příloha č. 27, tabulka č. 1)

Kraj	Karlovarský
Obec	Rovná
Počet obyvatel	347
Základní cena ZC	22 576,- Kč/m <sup>2</sup>

### Index konstrukce a vybavení (příloha č. 27, tabulka č. 2)

Vzhledem ke stavu domu, který není již několik let obydlený a je odpojený od veškerých inženýrských sítí a není možné v něm tedy bydlet, budou veškeré koeficienty uvažovány ty nejméně výhodné.



Popis znaku	Hodnocení znaku	$V_i$
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	I. Příslušenství snižující cenu bytu	-0,05
4 Umístění bytu v domě	I. 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu	-0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	I. Okna jen na sever nebo bez výhledu	-0,01
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I. Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
8 Vytápění bytu	I. Lokální na tuhá paliva	-0,10
9 Kriterium jinde neuvedené	I. Významně snižující cenu	-0,10
10 Stavebně-technický stav	V. Byt ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce)	0,40*
* Rok výstavby / kolaudace	1970	
Stáří stavby $y$	54	
Koeficient pro úpravu $s$	0,730	
	9	
Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$	= 0,146
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I_V$	= 3 296,10 Kč/m <sup>2</sup>
Index trhu	$I_T$	= 0,648
Index polohy	$I_P$	= 0,727
Cena bytu určená porovnávacím způsobem		
	$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P$	= 92 700,94 Kč
<b>Jednotka – zjištěná cena</b>		<b>92 700,94 Kč</b>

## E. Odůvodnění, výsledky analýzy dat

### Výsledná cena

1. Jednotka 92 700,94 Kč

Výsledná cena činí celkem 92 700,94 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50 92 700,- Kč

Znalec má ocenit ideální podíl 1/2 nemovitosti s příslušenstvím výše uvedené. Jedná se o nemovitost, od kterého nelze oddělit podíl 1/2 a samostatně užívat a prodat. Nemohu tedy cenu pouze podělit. Dojde k ponížení tohoto podílu o 25%.

**Prestý podíl : 46 350,-Kč**

**Ponížení o 25%: 34 760,-Kč**

**Cena po zaokrouhlení podílu v míře 1/2 na bytové jednotce č.1/13, katastrální území Rotava je znalcem určena ve výši 35 000,-Kč.**

## F. Závěr

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v míře 1/2 bytové jednotky č.1/13, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Rovná u Sokolova, okres Sokolov je znalcem ke dni ocenění určena ve výši

.....**35 000,-Kč**

Slovy: třicetpěttisícKč

## G. Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí

1 strana

## H. Údaje o znalci

### Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal(a) jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví ocenění nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 034519/20243 (846/06/2024).

V Ústí nad Labem, 15.5.2024

Ing. Jana Gruntová  
Škroupova 21  
400 01 Ústí nad Labem



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2023 14:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.  
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 2023 pro Karel Maláška, JUDr.

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560618 Rovná

území: 742147 Rovná u Sokolova

List vlastnictví: 206

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Dunková Růžena, Karla Hynka Máchy 1278, 35601 Sokolov

665910/1625

1/2

Mirga Vladimír, č.p. 1, 35601 Rovná

651003/1649

1/2

Nemovitosti

Jednotky

č.p.

Jednotky

Způsob využití

Způsob ochrany

Typ

jednotky

Podíl na  
společných částech  
domu a pozemku

1/13

byt

chráněná krajinná oblast -  
II.-IV.zóna

byt.21

597/22799

Vymezeno v:

Budova Rovná, č.p. 1, 2, byt.dům, LV 111

na parcele St. 114, LV 111

Parcela St. 114

zastavěná plocha a nádvoří

418m2

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů  
p vztahu

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 8.603.000,- Kč.

Oprávnění pro

Státní fond životního prostředí České republiky,  
Kaplanova 1931/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO:  
00020729

Povinnost k

Jednotka: 1/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.12.1996. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 30.12.1996.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-2972/1996-409

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2, k zajištění vymáhané pohledávky ve výši  
4.018,- Kč, včetně příslušenství, nákladů předchozího řízení, nákladů oprávněného a  
nákladů exekuce. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v  
Sokolově č.j. 17Nc 13132/2009-6 ze dne 9.4.2010.

Oprávnění pro

ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 27232433

Povinnost k

Mirga Vladimír, č.p. 1, 35601 Rovná, RČ/IČO:  
651003/1649

Jednotka: 1/13

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Klatovy 120EX-22591/2010 10 ze dne 01.07.2010. Právní moc ke  
dni 08.07.2010.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR  
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

