

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055610/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 338/7 v bytovém domě č.p. 338 postaveném na pozemku parc.č. St. 334 v obci a v katastrálním území Mariánské Lázně v okrese Cheb včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 841/5308 na společných částech domu č.p. 338 a na pozemku parc.č. St. 334 se všemi součástmi a příslušenstvím.

**Znalec:** Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1909-07-2024

**Zadavatel:** soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6

**Číslo jednací:** 067 EX 3429/23-38

**OBVYKLÁ CENA**

**3 000 000 Kč**

**Počet stran:** 23 a 11 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 14.06.2024

**Vyhotoveno:** V Praze 07.07.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 338/7 v bytovém domě č.p. 338 postaveném na pozemku parc.č. St. 334 v obci a v katastrálním území Mariánské Lázně v okrese Cheb včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 841/5308 na společných částech domu č.p. 338 a na pozemku parc.č. St. 334 se všemi součástmi a příslušenstvím.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 3429/23.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 14.06.2024 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Križákové.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

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

Výpis z katastru nemovitostí LV 2514 pro k.ú. Mariánské Lázně

Výpis z katastru nemovitostí LV 1743 pro k.ú. Mariánské Lázně

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 3429/23-38 ze dne 26.4.2024.

Prohlášení vlastníka budovy V9 4092/2000

Fotodokumentace z místního šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce

Databáze porovnatelných nemovitostí Valuo

Cenová mapa společnosti OctopusPro, s.r.o. - aplikace <https://ikarus21.cz/>

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](http://cuzk.cz)

Informace z realitních serverů a kanceláří

Informace z internetových stránek [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Informace z portálů měst a obcí

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

**Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

## 3. NÁLEZ

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

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Mariánské Lázně, k.ú. Mariánské Lázně

Adresa nemovité věci: Ruská 338/34, 353 01 Mariánské Lázně

### Vlastnické a evidenční údaje

Dmitry Kuznetsov, Schvartsa 6/1-174-175, 620 07 Ekaterinburg, Rusko, LV: 2514, podíl 1 / 1

### Dokumentace a skutečnost

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti jde o objekt sloužící k obytným účelům, takto byl také postaven, je dosud užíván a jako takový jej proto také oceňuji. Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

### Místopis

Mariánské Lázně jsou město v okrese Cheb v Karlovarském kraji, 27 km jihovýchodně od Chebu. Město má rozlohu 51,78 km<sup>2</sup>. Žije zde přibližně 14 tisíc obyvatel. Mariánské Lázně jsou nejmladší z proslulého trojúhelníku západočeských lázeňských měst. Od roku 2021 jsou na seznamu Světového dědictví UNESCO s Františkovými Lázněmi a Karlovými Vary v rámci položky Slavná lázeňská města Evropy. Sousedními obcemi sídla jsou Valy, Zádub-Závišín, Trstěnice, Chodová Planá, Vlkovice, Velká Hleďsebe, Mnichov, Prameny, Lázně Kynžvart a Drmoul.

Z občanské vybavenosti jsou v Mariánských Lázních mateřské školky, tři základní devítileté školy a dvě střední školy. Kromě toho také gymnázium, střední soukromé drogistické učiliště či dvě odborné střední školy i základní umělecká škola. Provádí se zde i vysokoškolské bakalářské studium při 1. lékařské fakultě UK Praha oboru ergoterapie se zaměřením na fyzioterapii a

balneologii. Dále zde funguje kino Slavie, knihovna, kulturní zařízení, dům dětí a mládeže, několik galerií, muzeum a hudební kluby. Mezi hlavní kulturní zážitky patří návštěva divadla či vystoupení Západočeského symfonického orchestru.

Mariánské Lázně leží přímo na železniční i silniční trase Plzeň-Cheb, což umožňuje dobré spojení se světem.

Městskou hromadnou dopravu ve městě zajišťují trolejbusy.

Mezi hotely Koliba a Krakonoš také jezdí kabinková lanovka.

V Mariánských Lázních v obecní části Skláře je také letiště, které dnes slouží pro rekreační účely a pro podnikání vyhlídkových letů nad městem.

Bytová jednotka se nachází v secesní budově v památkové rezervaci v rušnější ulici Ruská nedaleko centra lázeňského města. Jedná se o dům s jedním podzemním a se třemi nadzemními podlažími, ve kterém se nachází sedm bytových jednotek.

Nejbližší zastávka trolejbusu leží necelých 150 metrů od domu.

V okolí oceňované nemovitosti lze nalézt veškeré objekty občanské vybavenosti.

## Situace

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Typ pozemku:                             | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha                       | <input type="checkbox"/> ostatní plocha                                   | <input type="checkbox"/> orná půda                                   |
|  | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty                         | <input type="checkbox"/> zahrada  | <input type="checkbox"/> jiný  |
| Využití pozemků:                         | <input type="checkbox"/> RD  | <input checked="" type="checkbox"/> byty                                  | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže |
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                |
|  | <input type="checkbox"/> ostatní                                       |   |  |
| Přípojky:                                | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn  |
| veř. / vl.                               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon  |  |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD                                | <input type="checkbox"/> železnice  | <input type="checkbox"/> autobus                                     |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.             | <input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.                              |  |
| Poloha v obci:                           | úzké centrum - historická část   |   |  |
| Přístup k pozemku                        | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                            |  |

## Přístup přes pozemky

142/27

Město Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 35301 Mariánské Lázně

## Celkový popis nemovité věci

Povinný je v exekuční řízení zastupován opatrovníkem Mgr. Karlem Hnilicou, advokátem se sídlem Španělská 770/2, Praha 2, kterého jsem informovala prostřednictvím datové schránky o místním šetření. V uvedený den a hodinu se na místo nikdo nedostavil, právní zástupce ani povinný neumožnili znalci prohlídku bytové jednotky ani mě žádným způsobem nekontaktovali.

Informace, ze kterých při ocenění vycházím, jsou tedy pouze informacemi z veřejně dostupných zdrojů a dále informacemi, které mi byly poskytnuty obyvateli domu při místním šetření.

Technický stav a vybavení jednotky považuji za standardní. Podlahovou plochu jednotky přebírám z Prohlášení vlastníka ze 14.12.2020. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží a má dispoziční uspořádání 2 + 1.

Bytový dům, ve kterém se nachází oceňovaná jednotka, je domem se zanedbanou údržbou, vchodové dveře a některá okna mají chybějící zasklení. Venkovní fasáda poškozená, interiér domu neudržovaný.

Jedná se o zděnou secesní stavbu. V domě není výtah. Dle informací z katastru nemovitostí je nemovitost je napojena na rozvody sítí (elektřina, voda, kanalizace, plyn). Vytápění lokální.

Bytová jednotka je zapsána na LV 2514, bytový dům a pozemek jsou zapsány na LV 1743.

K oceňované jednotce přísluší spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku o

velikosti id. 841/5308.

Bytová jednotka je oceňována se všemi součástmi a příslušenstvím (sklepní kóje).

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

|    |  |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

### **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: Na výpisu z katastru nemovitostí - LV 2514 ze dne 24.4.2024 je zapsáno zástavní právo smluvní ve prospěch CASPER RECOVERY s.r.o. a zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu.

Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV 2514 pro k.ú. Mariánské Lázně existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o zástavních právech a exekučních řízeních - viz příložený LV 2514.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 1750/3
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek na LV 1743

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Bytová jednotka č. 338/7 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 338/7

Adresa předmětu ocenění: Ruská 338/34  
353 01 Mariánské Lázně

LV: 2514

Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb

Obec: Mariánské Lázně

Katastrální území: Mariánské Lázně

Počet obyvatel: 13 766

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 572,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 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: 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: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | III | 0,05           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu   | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.   | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav   | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli  | I   | 1,20           |
| 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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,323}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

### 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: Navazující na střed (centrum) obce   | II  | 0,02           |
| 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: Bezproblémové okolí   | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost  | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.  | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,429}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,134}$$

## 1. Bytová jednotka č. 1750/3

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu:                      | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Mariánské lázně                        |
| Stáří stavby:                     | 100 let                                |
| Základní cena ZC (příloha č. 27): | 43 383,- Kč/m <sup>2</sup>             |

| Podlahové plochy bytu             | koeficient dle typu<br>podlahové plochy |                            |
|-----------------------------------|---|----------------------------|
| pokoj 1:                          | 19,2 * 1,00 =                           | 19,20 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 2:                          | 20 * 1,00 =                             | 20,00 m <sup>2</sup>       |
| kuchyně:                          | 11,3 * 1,00 =                           | 11,30 m <sup>2</sup>       |
| chodba:                           | 7,7 * 1,00 =                            | 7,70 m <sup>2</sup>        |
| koupelna:                         | 4 * 1,00 =                              | 4,00 m <sup>2</sup>        |
| WC:                               | 2,7 * 1,00 =                            | 2,70 m <sup>2</sup>        |
| sklep:                            | 19,2 * 0,10 =                           | 1,92 m <sup>2</sup>        |
| Započítaná podlahová plocha bytu: |   | <u>66,82 m<sup>2</sup></u> |

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

| Název znaku   | č.  | V <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána   | IV  | 0,10           |
| 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 - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje | II  | -0,01          |
| 8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn  | II  | -0,02          |
| 9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu   | III | 0,00           |
| 10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)                      | III | 0,85           |

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,556}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,080}$

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 43\,383,- \text{ Kč/m}^2 * 0,556 = 24\,120,95 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 66,82 \text{ m}^2 * 24\,120,95 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,080 = 1\,827\,737,97 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 827 737,97 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek na LV 1743

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,080$

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku  | č.  | $P_i$ |
|--|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití  | I   | -0,01 |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace         | II  | -0,01 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo                            | IV  | 0,00  |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park | III | -0,01 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání  | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů  | I   | 0,00  |

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 0,970 * 1,080 = 1,100$**

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1   | 2 572,-                            | 1,100 |       | 2 829,20                          |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]        |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | st. 334           | 469                         | 2 829,20                           | 1 326 894,80        |
| Stavební pozemek - celkem |                               |                   | 469                         |                                    | <b>1 326 894,80</b> |

**Pozemek na LV 1743 - zjištěná cena celkem = 1 326 894,80 Kč**

## Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| 1.2. Pozemek na LV 1743                                      | = | 1 326 894,80 Kč        |
| <b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b> | = | <b>1 326 894,80 Kč</b> |
| <b>Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu</b>          | = | <b>1 827 737,97 Kč</b> |

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 326 894,80 Kč

Spoluvlastnický podíl: 841 / 5 308

Hodnota spoluvlastnického podílu:

1 326 894,80 Kč \* 841 / 5 308 = 210 233,33 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

|  |   |               |
|--|---|---------------|
|  | + | 210 233,33 Kč |
|--|---|---------------|

**Bytová jednotka č. 1750/3 - zjištěná cena** = **2 037 971,30 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 338/7 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku

##### Oceňovaná nemovitá věc

##### Metoda porovnávací

Při porovnávací metodě se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena předmětné nemovitosti, se zohledněním současné situace na trhu srovnatelných nemovitostí.

Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, případně podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze tedy zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizované ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec ve skutečnosti realizovaným. Ze zkušeností a statistiky vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen v realitní inzerci se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitostí mezi 10 - 20 % hodnoty z požadované ceny nad skutečně realizovanou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>Užitná plocha:</b> | 66,82 m <sup>2</sup> |
|-----------------------|----------------------|

### Srovnatelné nemovité věci:

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Název:</b>    | <b>Porovnatelná nemovitost č. 1</b>  |
| <b>Lokalita:</b> | Poštovní 734/7a, Mariánské Lázně   |
| <b>Popis:</b>    | Informace o transakci:<br>Řízení (KN): V-1544/2024-402<br>Kupní smlouva: (83855316010)<br>Cena transakce: 3 400 000 Kč |

Podání: 18. 3. 2024  
Nemovitosti na listině  
Informace o jednotce:  
Užitná plocha: 55 m<sup>2</sup>  
Dispozice: 2+kk  
Číslo jednotky: byt č. 7, 7340007  
Typ jednotky: bytová jednotka  
LV jednotky (KN): 4789  
Informace o stavbě:  
Konstrukce: Cihly, tvárnice  
Typ stavby: budova s č.p.  
Způsob využití: bytový dům  
Počet jednotek: 11  
Počet podlaží: 6  
Podlahová plocha : 940 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 201 m<sup>2</sup>  
Je výtah?: ano  
Způsob vytápění: Lokální  
LV stavby (KN): 4778  
Počet vlastníků stavby: 13

V-1544/2024-402 ( LISTINY )podání:18.3.2024  
cena:3 400 000 Kč

LV: 4789  
katastr. pracoviště: Cheb (402)  
Plocha  
BYT: č. 7 v budově: Poštovní 734/7a, Mariánské Lázně 55 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 55,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny          | 1,00 |
| K2 Lokalita                      | 1,00 |
| K3 Typ stavby                    | 1,00 |
| K4 Stáří                         | 1,00 |
| K5 Garáž                         | 1,00 |
| K6 Velikost - výrazně menší      | 0,80 |
| K7 Technický stav budovy - lepší | 0,90 |



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

| Cena [Kč]   | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 18.3.2024 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 3 400 000   | 55,00             | 61 818            | 0,72           | 44 509               |

**Název:** Porovnatelná nemovitost č. 2  
**Lokalita:** Boženy Němcové 366/20, Mariánské Lázně  
**Popis:** Informace o transakci:  
Řízení (KN): V-208/2024-402  
Kupní smlouva: (82745353010)  
Cena transakce: 3 240 000 Kč

Podání: 12. 1. 2024  
 Nemovitosti na listině  
 Informace o jednotce:  
 Užitná plocha: 61 m<sup>2</sup>  
 Dispozice: 3+kk  
 Číslo jednotky: byt č. 3, 3660003  
 Typ jednotky: bytová jednotka  
 LV jednotky (KN): 4986  
 Informace o stavbě:  
 Konstrukce: Cihla, smíšené.  
 Dokončení stavby: 1990  
 Typ stavby: budova s č.p.  
 Způsob využití: bytový dům  
 Počet jednotek: 6  
 Počet podlaží: 3  
 Podlahová plocha (odhad): 283 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 152 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?: ne  
 Způsob vytápění: Lokální  
 LV stavby (KN): 1602  
 Počet vlastníků stavby: 8

V-208/2024-402 ( LISTINY )podání:12.1.2024  
 cena:3 240 000 Kč

LV: 4986  
 katastr. pracoviště: Cheb (402)  
 Plocha  
 BYT: č. 3 v budově: Boženy Němcové 366/20, Mariánské Lázně 61 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 61,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny          | 1,00 |
| K2 Lokalita                      | 1,00 |
| K3 Typ stavby                    | 1,00 |
| K4 Stáří                         | 1,00 |
| K5 Garáž                         | 1,00 |
| K6 Velikost - menší              | 0,90 |
| K7 Technický stav budovy - lepší | 0,90 |



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

| Cena [Kč]   | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 12.1.2024 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 3 240 000   | 61,00             | 53 115            | 0,81           | <b>43 023</b>        |

**Název:** Porovnatelná nemovitost č. 3  
**Lokalita:** Ruská 72/10, Mariánské Lázně  
**Popis:** Informace o transakci:  
 Řízení (KN): V-1546/2024-402

Kupní smlouva: (83855524010)  
 Cena transakce: 3 600 000 Kč  
 Podání: 18. 3. 2024  
 Nemovitosti na listině  
 Informace o jednotce:  
 Užitná plocha: 67 m<sup>2</sup>  
 Dispozice: 3+kk  
 Číslo jednotky: byt č. 5, 720005  
 Typ jednotky: bytová jednotka  
 LV jednotky (KN): 4698  
 Informace o stavbě:  
 Konstrukce: Cihla, smíšené.  
 Typ stavby: budova s č.p.  
 Způsob využití: bytový dům  
 Počet jednotek: 7  
 Počet podlaží: 5  
 Podlahová plocha (odhad): 2040 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 657 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?: ano  
 Způsob vytápění: Centr. v budově  
 LV stavby (KN): 3856  
 Počet vlastníků stavby: 42

V-1546/2024-402 ( LISTINY )podání:18.3.2024  
 cena:3 600 000 Kč

LV: 4698  
 katastr. pracoviště: Cheb (402)

Plocha

BYT: č. 5 v budově: Ruská 72/10, Mariánské Lázně 67 m<sup>2</sup> 3 600 000

**Užitná plocha:** 67,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny          | 1,00 |
| K2 Lokalita                      | 1,00 |
| K3 Typ stavby                    | 1,00 |
| K4 Stáří                         | 1,00 |
| K5 Garáž                         | 1,00 |
| K6 Velikost                      | 1,00 |
| K7 Technický stav budovy - lepší | 0,90 |



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

| Cena [Kč]   | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 18.3.2024 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 3 600 000   | 67,00             | 53 731            | 0,90           | 48 358               |

**Název:** Porovnatelná nemovitost č. 4  
**Lokalita:** Krupská 1758/24, Praha 10 - Strašnice  
**Popis:** Informace o transakci:  
 Řízení (KN): V-6889/2023-402

Kupní smlouva: (82319400010)  
Cena transakce: 3 750 000 Kč  
Podání: 13. 12. 2023  
Nemovitosti na listině  
Informace o jednotce:  
Užitná plocha: 68 m<sup>2</sup>  
Dispozice: 3+kk  
Číslo jednotky: byt č. 5, 7020005  
Typ jednotky: bytová jednotka  
LV jednotky (KN): 3616  
Informace o stavbě:  
Konstrukce: Kombinace  
Typ stavby: budova s č.p.  
Způsob využití: bytový dům  
Počet jednotek: 48  
Počet podlaží: 8  
Podlahová plocha (odhad): 3692 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 743 m<sup>2</sup>  
Je výtah?: ano  
Způsob vytápění: Dálkové  
LV stavby (KN): 1315  
Počet vlastníků stavby: 66

V-6889/2023-402 ( LISTINY )podání:13.12.2023  
cena:3 750 000 Kč

LV: 3616  
katastr. pracoviště: Cheb (402)  
Plocha  
BYT: č. 5 v budově: Masarykova 702/9, Mariánské Lázně 68 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 68,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny          | 1,00 |
| K2 Lokalita                      | 1,00 |
| K3 Typ stavby                    | 1,00 |
| K4 Stáří                         | 1,00 |
| K5 Garáž                         | 1,00 |
| K6 Velikost                      | 1,00 |
| K7 Technický stav budovy - lepší | 0,90 |



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

| Cena [Kč]    | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 13.12.2023 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 3 750 000    | 68,00             | 55 147            | 0,90           | 49 632               |

**Název:** Porovnatelná nemovitost č. 5  
**Lokalita:** Anglická 138/13, Mariánské Lázně  
**Popis:** Informace o transakci:



Řízení (KN): V-3938/2023-402  
 Kupní smlouva: (79316373010)  
 Cena transakce: 3 400 000 Kč  
 Podání: 12. 7. 2023  
 Nemovitosti na listině  
 Informace o jednotce:  
 Užitná plocha: 83 m<sup>2</sup>  
 Dispozice: 3+kk  
 Číslo jednotky: byt č. 14, 1380014  
 Typ jednotky: bytová jednotka  
 LV jednotky (KN): 3527  
 Informace o stavbě:  
 Konstrukce: Cihla, smíšené.  
 Dokončení stavby: 1919  
 Typ stavby: budova s č.p.  
 Způsob využití: bytový dům  
 Počet jednotek: 14  
 Počet podlaží: 6  
 Podlahová plocha : 1180 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 237 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?: ne  
 Způsob vytápění: Lokální  
 LV stavby (KN): 3519  
 Počet vlastníků stavby: 17

V-3938/2023-402 ( LISTINY )podání:12.7.2023  
 cena:3 400 000 Kč

LV: 3527  
 katastr. pracoviště: Cheb (402)  
 Plocha  
 BYT: č. 14 v budově: Anglická 138/13, Mariánské Lázně 83 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 83,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny          | 1,00 |
| K2 Lokalita                      | 1,00 |
| K3 Typ stavby                    | 1,00 |
| K4 Stáří                         | 1,00 |
| K5 Garáž                         | 1,00 |
| K6 Velikost - větší              | 1,10 |
| K7 Technický stav budovy - lepší | 0,90 |



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

| Cena [Kč]   | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 12.7.2023 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 3 400 000   | 83,00             | 40 964            | 0,99           | <b>40 554</b>        |

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě komparativní analýzy.

Všechny porovnávané jednotky jsou skutečně realizovanými prodeji - zdrojem údajů je katastr nemovitostí.

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 40 554 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 45 215 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 49 632 Kč/m <sup>2</sup> |

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                                |
| Průměrná jednotková cena                                    | <b>45 215 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 66,82 m <sup>2</sup>           |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>3 021 266 Kč</b>            |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| 1. Bytová jednotka č. 1750/3 | 2 037 971,- Kč   |
| 1.1. Oceňovaný byt           | 1 827 737,97 Kč  |
| 1.2. Pozemek na LV 1743      | 210 233,36 Kč    |
|                              | <hr/>            |
|                              | = 2 037 971,- Kč |

**Zjištěná cena - celkem:** **2 037 971,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 037 970,- Kč**

slovy: dva miliony třicet sedm tisíc devět set sedmdesát Kč

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>                  | <b>2 037 970 Kč</b> |
| slovy: dva miliony třicet sedm tisíc devět set sedmdesát Kč |                     |

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

|   |                |
|---|----------------|
| 1.1. Bytová jednotka č. 338/7 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku | 3 021 266,- Kč |
|---|----------------|

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>3 021 266 Kč</b> |
|----------------------------|---------------------|

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| <b>Obvyklá cena</b>   | <b>3 000 000 Kč</b> |
| slovy: tři miliony Kč |                     |

## **Silné stránky**

Lokalita vhodná k bydlení, výborná dostupnost centra, kompletní občanská vybavenost v místě

## **Slabé stránky**

Zhoršený technický stav domu.

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. 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.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody se zohledněním spoluvlastnického podílu.

Obvyklá cena nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - bytové jednotky č. 338/7 v bytovém domě č.p. 338 postaveném na pozemku parc.č. St. 334 v obci a v katastrálním území Mariánské Lázně v okrese Cheb včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 841/5308 na společných částech domu č.p. 338 a na pozemku parc.č. St. 334 se všemi součástmi a příslušenstvím.

#### Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena nemovitosti - bytové jednotky č. 338/7 v bytovém domě č.p. 338 postaveném na pozemku parc.č. St. 334 v obci a v katastrálním území Mariánské Lázně v okrese Cheb včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 841/5308 na společných částech domu č.p. 338 a na pozemku parc.č. St. 334 se všemi součástmi a příslušenstvím činí

**Obvyklá cena**

**3 000 000 Kč**

slovy: tři miliony Kč

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 4 |
| Výpis z katastru nemovitostí | 2 |
| Kopie katastrální mapy       | 2 |
| Fotodokumentace z obhlídky   | 2 |
| Mapa oblasti                 | 1 |

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů

## **Odměna, náhrada nákladů**

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

Znalečné účtuji dokladem č. 74/2024.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055610/2024.

V Praze 07.07.2024

Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 055610/2024

počet stran A4 v příloze:

---

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 4 |
| Výpis z katastru nemovitostí | 2 |
| Kopie katastrální mapy       | 2 |
| Fotodokumentace z obhlídky   | 2 |
| Mapa oblasti                 | 1 |

# LV 2514

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 13:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 3429/23-36 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554642 Mariánské Lázně

Kat.území: 691585 Mariánské Lázně

List vlastnictví: 2514

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

| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo   |               |       |
| Kuznetsov Dmitry, Schvartsa 6/1-174-175, 620073<br>Ekaterinburg, Rusko |               |       |

### B Nemovitosti

| Jednotky | Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany  | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>domu a pozemku |
|----------|---------------------|----------------|---|-----------------|--|
|          | 338/7               | byt            | chráněná krajinná oblast,<br>pam. rezervace - budova,<br>pozemek v památkové<br>rezervaci | byt.z.          | 841/5308   |

#### Vymezeno v:

Budova Mariánské Lázně, č.p. 338, byt.dům, LV 1743  
na parcele St. 334, LV 1743

Parcela St. 334 zastavěná plocha a nádvoří 469m2

### B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

#### Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 1 000 000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí pohledávky do výše 2 000 000,- Kč s příslušenstvím  
vzniklé do 31.08.2025

#### Oprávnění pro

CASPER RECOVERY s.r.o., náměstí Borise Němcova 510/3,  
Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 07474164

#### Povinnost k

Jednotka: 338/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.08.2011.

V-3112/2011-402

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2023 13:41:28. Zápis proveden dne 27.06.2023.

V-3177/2023-402

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- pohledávka ve výši 1 668,- Kč s příslušenstvím

#### Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Krymská 2011/2a,  
36001 Karlovy Vary

#### Povinnost k

Jednotka: 338/7

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

strana 1



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 13:55:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně  
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 2514  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Karlovarský kraj, ÚzP v Chebu -1001080/2018 /2403-00540-401682 ze dne 27.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2018 15:39:55. Zápis proveden dne 21.12.2018; uloženo na prac. Cheb

V-7387/2018-402

Pořadí k 27.11.2018 15:39

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Karlovarský kraj, ÚzP v Chebu -1001080/2018 /2403-00540-401682 ze dne 27.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2018 15:39:55. Zápis proveden dne 21.12.2018; uloženo na prac. Cheb

V-7387/2018-402

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Karlovarský kraj, ÚzP v Chebu -1001080/2018 /2403-00540-401682 ze dne 27.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2018 15:39:55. Zápis proveden dne 21.12.2018; uloženo na prac. Cheb

V-7387/2018-402

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 1 456,- Kč s příslušenstvím

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Krymská 2011/2a,  
36001 Karlovy Vary

*Povinnost k*

Jednotka: 338/7

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Karlovarský kraj, ÚzP v Chebu -790229/2019 /2403-00540-401682 ze dne 30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 15:04:59. Zápis proveden dne 22.08.2019; uloženo na prac. Cheb

V-4419/2019-402

Pořadí k 30.07.2019 15:04

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Karlovarský kraj, ÚzP v Chebu -790229/2019 /2403-00540-401682 ze dne 30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 15:04:59. Zápis proveden dne 22.08.2019; uloženo na prac. Cheb

V-4419/2019-402

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Karlovarský kraj, ÚzP v Chebu -790229/2019 /2403-00540-401682 ze dne 30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 15:04:59. Zápis proveden dne 22.08.2019; uloženo na prac. Cheb

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 13:55:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně  
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 2514  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Typ vztahu

---

V-4419/2019-402

---

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

---

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33,  
412 01 Litoměřice

*Povinnost k*

Kuznetsov Dmitry, Schvartsa 6/1-174-175, 620073  
Ekaterinburg, Rusko, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX 3534/16-14 k 23 EXE-  
11458/2016 -7 ze dne 01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2022  
12:27:09. Zápis proveden dne 09.11.2022; uloženo na prac. Praha  
Z-45036/2022-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Jednotka: 338/7

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš,  
LL.M. 124 EX-3534/2016 -121 ze dne 14.11.2022. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 15.11.2022 11:13:01. Zápis proveden dne 18.11.2022; uloženo na prac.  
Cheb

Z-7948/2022-402

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:  
JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

*Povinnost k*

Kuznetsov Dmitry, Schvartsa 6/1-174-175, 620073  
Ekaterinburg, Rusko, RČ/IČO

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 5 067  
EX-3429/2023 -8 ze dne 22.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2023  
19:06:53. Zápis proveden dne 28.06.2023; uloženo na prac. Cheb  
Z-2790/2023-402

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Jednotka: 338/7

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Juraj  
Podkonický, Ph.D. 067 EX-3429/2023 -10 ze dne 22.06.2023. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 22.06.2023 19:06:53. Zápis proveden dne 28.06.2023; uloženo  
na prac. Cheb

Z-2790/2023-402

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Jednotka: 338/7

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.  
strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2024 13:55:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně  
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 2514  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Jura J  
Podkonický, Ph.D. 067 EX-7360/2023 -19 ze dne 20.03.2024. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 21.03.2024 19:04:15. Zápis proveden dne 10.04.2024.  
Z-1605/2024-402

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

---

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 15.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2011.  
V-3667/2011-402

Pro: R~~u~~žnětsov Dmitry, Schvartsa 6/1-174-175, 620073 Ekaterinburg,  
Rusko

---

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

---

**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.04.2024 14:11:11

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2024 12:15:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně  
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 1743  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

|                      |                |            |                |
|----------------------|----------------|------------|----------------|
| Typ stavby           |                |            |                |
| Část obce, č. budovy | Způsob využití | Na parcele | Způsob ochrany |

---

| Č.p./<br>Č.jednotky               | Způsob využití | na LV | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>domu a pozemku | Podíl na<br>jednotce |
|-----------------------------------|----------------|-------|-----------------|--|----------------------|
| Spoluvlastníci ; Kuznetsov Dmitry |                |       |                 |  |                      |

---

---

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

---

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

---

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

---

**o Vlastnictví jednotek**

Povinnost k

Stavba: Mariánské Lázně, č.p. 338

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 4092/2000 Právní účinky vkladu ke dni  
14.12.2000.

POLVZ:19/2001

Z-8800019/2001-402

**o Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 334

**o Vznik společenství vlastníků prokázán**

Povinnost k

Stavba: Mariánské Lázně, č.p. 338

---

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

---

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu - **Bez zápisu**

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

---

**Upozornění:** Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.04.2024 12:24:39

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.  
strana 2

Kopie katastrální mapy



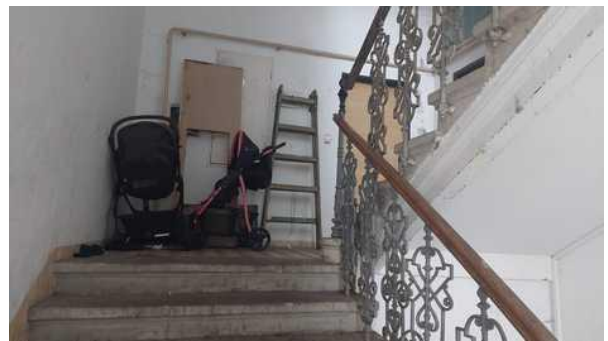
Pozemek p.č. 334 v k.ú. č. 691585

# Ortofotomapa









## Mapa oblasti

