ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 046569/2025

Obor : ekonomika / odvětví : ceny a odhady nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluvlastnického podílu:1/2 na bytu č. 66/2 v bytovém domě čp.66 ,
k.ú.Chlum u Rakovníka, obec: Pavlíkov, okres: Rakovník.

Znalec: Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336,
273 61 Velká Dobrá

Zadavatel: Exekutorský úřad Kladno
28.října 1228, 273 09 Kladno - Švermov

Číslo jednací: 223 EX 1986/11

Počet stran: 12 a 12 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 30.6.2025 **Vyhotoveno:** Ve Velké Dobré 7.7.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu:1/2 na bytu č. 66/2 v bytovém domě čp.66 , k.ú.Chlum u Rakovníka, obec: Pavlíkov, okres: Rakovník; a ocenit dále příslušenství a závady s nemovitými věcmi spojené.

1.2. Účel znaleckého posudku

Nařízení exekuce

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nejsou.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 30.6.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- dne 30.6.2025 obhlídka nemovitých věcí , vnitřní prohlídka bytu mně nebyla umožněna...!
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 30.6.2025
- výpis z KN ze dne 24.5.2025
- snímek katastrální mapy ze dne 29.6.2025
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 4.1.2017 (č.j.088 EX 1986/11)
- exekuční příkaz ze dne 2.11.2016 vydaný JUDr.Janou Škofovou
- žádost o vypracování znaleckého posudku ze dne 30.5.2025 od Mgr.Andrey Říhové (č.j.223 EX 1986/11)
- nabízené prodeje porovnatelných bytů v této lokalitě (jako celku)
- údaje zjištěné na OÚ Pavlíkov dne 30.6.2025 :
  a/ projektová dokumentace bytového domu z r.1972 vypracovaná KPÚ Praha
  b/ kolaudační řízení bytového domu ze dne 26.3.1976

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Byla vypočtena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí ČR, poté byly porovnány 3 nabízené prodeje porovnatelných bytových jednotek v této lokalitě jako celku (porovnávací metoda); na závěr byla stanovena tržní hodnota spoluvlastnického podílu 1/2.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Byt č. 66/2 - spol.podíl:1/2
Adresa předmětu ocenění:	Chlum 66 270 21 Pavlíkov
LV:	228
Kraj:	Středočeský
Okres:	Rakovník
Obec:	Pavlíkov
Katastrální území:	Chlum u Rakovníka
Počet obyvatel:	1 073

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 208,00 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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **955,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl:1/2 na bytě č.66/2 v 1.nadzemním podlaží (zvýšeném) bytového domu čp.66 v k.ú.Chlum u Rakovníka, obec: Pavlíkov.
Bytový dům má 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a sedlovou střechu s taškovou krytinou; bytový dům má 4 bytové jednotky.
Bytový dům je užívaný od r.1976; je zděný, dodatečně zateplený.
Byt č.66/2 je velikosti 4+kk; spoluvlastnický podíl na společných částech domu a zastavěném pozemku st.p.č.87 o výměře 209 m² je 25/100.
Při ocenění vycházím z venkovní obhlídky bytového domu, z údajů zjištěných na OÚ Pavlíkov (stavební dokumentace); a dále vycházím z předpokládaného průměrného stavu bytu.

3.2. Obsah

1. Byt č.66/2 - spol.podíl:1/2
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek st.p.č.87

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Porovnávací hodnota:

Oceňovaná nemovitost :
Spoluvlastnický podíl:1/2 - Byt č.66/2 (1.nadz.podlaží);
velikosti 4+kk, podlahová plocha...cca 75 m^2 (s lodžií); v bytovém domě
jsou 4 bytové jednotky, 2 nadzemní podlaží a podsklepeno z 1/2;
střecha sedlová o menším sklonu s taškovou krytinou; bytový dům z r.1976,
zděný a je dodatečně zateplený.

Nabízené porovnatelné prodeje bytů v této lokalitě:

1/ Byt velik.4+kk , Krakov, okres: Rakovník.....2 490 000,-Kč
(podl.plocha.....71 m^2, velikost 4+kk, 1.nadzemní podlaží - zvýšené,
s lodžií a sklepem, bytový dům má 3 nadzemní podlaží, klidná část obce, zděný dům,
napojení na vodovod, kanalizaci, elektroinstalaci; vytápění - krbová kamna;
nejsou ještě vymezeny bytové jednotky, nabízen je 1/4 podíl...)
1 m^2 podl.plochy.....2 490 000 / 71 m^2 = 35 070,-Kč/m^2
korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti :
nabídka.....0,9; poloha obce...1,1; nejsou vymezeny byt.jednotky....1,1
1 m^2 po korekci.....**38 190,-Kč/m^2**

2/ Byt veik.3+kk, Krupá, okres: Rakovník.....3 490 000,-Kč
(podl.plocha...65 m^2 včetně sklepní místnosti, 1.nadzemní podlaží, po celkové rekonstrukci,
napojení na vodovod, tlakovou kanalizaci, elektroinstalaci, vytápění
el.přímotopy)
1 m^2 podl.plochy.....3 490 000 / 65 m^2 = 53 692,-Kč/ m^2
korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:
nabídka...0,9; poloha obce ....0,9 ; stavební stav....0,95
1 m^2 po korekci.....**...41 316,-Kč/m^2**

3/ Byt velik.3+1, Roztoky u Křivoklátu, okres: Rakovník.....3 850 000,-Kč
(podl.plocha...82 m^2 včetně sklepa a lodžie, 2.nadzem.podlaží, velik.3+1 se zasklenou lodžií, zděný dům, dálkové vytápění, okraj obce, velmi dobrý stav)
1 m^2 podl.plochy.....3 850 000 / 82 = 46 950,-Kč/m^2
korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:
nabídka...0,9; poloha obce...1,1; stavební stav...0,9;
1 m^2 po korekci.....**41 830,-Kč/m^2**

průměrná cena 1m^2 podl.plochy:
(38 190 + 41 316 + 41 830) / 3 = **40 445,-Kč/m^2**

Porovnávací hodnota (jako celek):
75 m^2 * 40 445,-Kč/m^2 = **3 033 380,-Kč**

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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 spoluvl. 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: Negativní - Spoluvlastnický podíl:1/2 je vždy obtížně prodejný...!	I	-0,04
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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,890}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,960}$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,859}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,765**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,825**

1. Byt č.66/2 - spol.podíl:1/2

1.1. byt

Jedná se o byt velikosti 4+kk v 1.nadzemním (zvýšeném) podlaží; byt sestává z obývacího pokoje, jídelny s kuchyňským koutem, 2 ložnic, předsíně, koupelny, WC , lodžie ; celková podlahová plocha bytu je cca 71 m^2 (bez lodžie o výměře 4,1 m^2).
Podlahové plochy místností byly převzaty z projektové dokumentace
(v archívu OÚ městyse Pavlíkov...).
Při ocenění bez možnosti vnitřní prohlídky bytu vycházím z předpokládaného průměrného stavu bytu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	49 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	58 625,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
obývací pokoj:	16,3 * 1,00 =	16,30 m^2
ložnice:	10,3 * 1,00 =	10,30 m^2
ložnice:	13,1 * 1,00 =	13,10 m^2
jídelna:	14,6 * 1,00 =	14,60 m^2
kuchyňský kout:	5,6 * 1,00 =	5,60 m^2
koupelna:	2,7 * 1,00 =	2,70 m^2
WC:	1,2 * 1,00 =	1,20 m^2
předsíň:	7,2 * 1,00 =	7,20 m^2
lodžie:	4,1 * 0,20 =	0,82 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:		71,82 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
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 - částečný výhled	II	0,00
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, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu - Bytový dům je zděný z cihel CDm a ještě je dodatečně zateplený.	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav - Předpokládám provedení menších stavebních úprav (vnitřní prohlídka bytu mně nebyla umožněna...).	III	0,85

Koeficient pro stáří 49 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 49 =$ **0,755**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}755 =$ **0,738**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} =$ **0,890**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} =$ **0,859**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 58 625,- Kč/m^2 * 0,738 = 43 265,25 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 71,82 m^2 * 43 265,25 Kč/m^2 * 0,890 * 0,859= 2 375 570,- Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 375 570,- Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek st.p.č.87

Jedná se o zastavěný pozemek, přístupný po zpevněné komunikaci (silniční panely); s možností napojení na vodovod, elektroinstalaci; bez možnosti napojení na kanalizaci a plynovod.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,890**

Index polohy pozemku **I_P = 0,859**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 $\mathbf{Io} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,890 * 1,000 * 0,859 = **0,765**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	955,-	0,765		730,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.87	209	730,58	152 691,-
Stavební pozemek - celkem			209		**152 691,-**

Pozemek st.p.č.87 - cena zjištěná celkem	**=**	**152 691,- Kč**
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Pozemek st.p.č.87	=	152 691,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**152 691,- Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	**=**	**2 375 570,- Kč**
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Cena zjištěná pozemku: 152 691,- Kč Spoluvlastnický podíl: 25 / 100 Hodnota spoluvlastnického podílu: 152 691,- Kč * 25 / 100 = 38 172,75 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	38 172,75 Kč
Byt č.66/2 - spol.podíl:1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**2 413 742,75 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Byt č.66/2 - spol.podíl:1/2 - cena zjištěná	**=**	**1 206 871,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Byt č.66/2 - spol.podíl:1/2		1 206 871,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 187 785,- Kč	
1.2. Pozemek st.p.č.87	19 086,38 Kč	
	= 1 206 871,- Kč	

Cena zjištěná - celkem: 1 206 871,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 206 870,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Závěr - stanovení obvyklé ceny :

Stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu:1/2 na bytu č. 66/2 v bytovém domě čp.66 , k.ú.Chlum u Rakovníka, obec: Pavlíkov, okres: Rakovník; a ocenit dále příslušenství a závady s nemovitými věcmi spojené.

Vzhledem ke skutečnosti, že nemám k dispozici uskutečněné prodeje spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách v této lokalitě , nemohu stanovit obvyklou cenu, ale pouze odhaduji tržní hodnotu spoluvlastnického

podílu 1/2 :

a/ Zjištěná cena (spol.podíl:1/2).....1 206 870,-Kč

b/ Porovnávací hodnota (jako celek).....3 033 380,-Kč
aritmetický podíl: 1/2.....1 516 690,-Kč

Vzhledem k obtížnému prodeji spoluvlastnického podílu:1/2 snižuji aritmetický podíl koeficientem 0,8 na 1 213 350,-Kč

Na základě všech výše uvedených údajů a skutečností, po zhodnocení současného stavu na trhu s nemovitými věcmi, po porovnání s nabízenými prodeji v této lokalitě jako celku (v příloze č.5), stanovuji:

Tržní hodnota spol.podílu:1/2.....1 200 000,-Kč

(slovy:jedenmiliondvěstětisícKč)

Závady a práva s nemovitými věcmi spojené (např.věcná břemena, nájemní smlouvy) nebyla zjištěna...!

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 30.6.2025	2
Situace - poloha v obci	1
Snímek katastrální mapy ze dne 29.6.2025	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.228 ze dne 24.5.2025 (stránka č.1 a č.7)	2
Nabízené 3 porovnatelné prodeje bytů v této lokalitě	6

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nejsou.

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 046569/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 6. 1991 č.j. Spr. 310/91 pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Dne 7. 7. 1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 046569/2025.

Ve Velké Dobré 7.7.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 046569/2025

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 30.6.2025	2
Situace - poloha v obci	1
Snímek katastrální mapy ze dne 29.6.2025	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.228 ze dne 24.5.2025 (stránka č.1 a č.7)	2
Nabízené 3 porovnatelné prodeje bytů v této lokalitě	6