

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23068

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek s nezapsanou stavbou Černovice pro exekuční řízení č.j. 134 EX 16102/12.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
Adresa:	Dominikánská 8, 301 00 Plzeň

OBVYKLÁ CENA

177 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.8.2022

Vyhotoveno: V Praze 11.8.2022

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ - MĚSTO Mgr. Ing. Jiří Prošek - soudní exekutor		
DOŠLO:	15 -08- 2022	Hod. min.
Počet stejnopisů:	Příloh:	Podpis:

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. 2241 (zastavěná plocha a nádvoří) v kat. území Černovice u Chomutova, obec Černovice, okres Chomutov, zapsáno na LV 311.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 19.7.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 17.6.2022 pod č.j. 134 EX 16102/12-544.
- katastr nemovitostí,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 19.7.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází:
 - databáze katastru nemovitostí,
 - interní databáze,
 - databáze společnosti Valuo Technologies s. r. o.,
 - data z České spořitelny a.s.,
 - data z Hypoteční banky a.s.,
 - databáze realitních společností.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí nebo z databází na nich navazující. Jedná se o realizované prodeje, tyto údaje jsou unikátní a lze je považovat za věrohodné. Dále jsou zjišťovány informace přímo od účastníků při místní šetření, sdělená data považujeme za věrohodná i přes skutečnost, že údaje sdělené ústně např. povinným můžou být zkreslené.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) 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.

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

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním...*

S ohledem k výše nastiněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru dat se nadefinují kritéria s ohledem na specifický předmět oceňování. Podle, kterých je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Černovice, k.ú. Černovice u Chomutova

Adresa nemovité věci: Černovice, 430 01 Černovice

Místopis

Obec Černovice se nachází v Ústeckém kraji, cca 3 km jihozápadně od města Chomutov, cca 43 km severovýchodně od města Karlovy Vary a cca 18 km severozápadně od města Žatec. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci je vybudována kanalizace, vodovod a plynovod. Působí zde sbor hasičů a také fotbalový klub. Menší děti mají v obci k dispozici mateřskou školkou. Pro využití volného času je zde k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. V obci najdeme i malou knihovnu s veřejným internetem. Obcí prochází železnice a je zde i železniční zastávka.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Černovice vedle domu č.p. 44 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Černovice“ se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 2236/1 Obec Černovice, č. p. 80, 43001 Černovice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Střecha budovy je sedlová s vlnitou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Vchodové dveře domu jsou dřevěné částečně prosklené. Dům je určen k rekonstrukci a modernizaci. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Dům není zapsaný v katastru nemovitosti. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 2241 stojí nezapsaná stavba rodinného domu. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 731 m². Pozemek je rovinný, travnatý a neudržovaný. Pozemek je oplocený dřevěným plotem. Na pozemku se nachází porosty. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2236/1 ve vlastnickém právu obce Černovice.

Součástí nemovité věci jsou IS a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 19.7.2022 bez účasti povinného. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Rodinný dům není zapsaný v KN.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům Černovice

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: rodinný dům
- velikost pozemku od 600 do 900 m²
- lokalita: okruh cca 30 km

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům Černovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	731,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.


Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Černovice	
Lokalita:	č.p. 122	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Černovice. Jedná se o samostatně stojící přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 616 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	616,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,01	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 500 000 Kč	1,01	2 525 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 12/2021

Název:	Rodinný dům Vilémov	
Lokalita:	Žatecká 132	
Popis:	Jedná se o rodinný dům s v hezké lokalitě obce Vilémov ležící cca 10 km od města Kadaně. Rodinný dům je vhodný k rekonstrukci. Na celkové podlahové ploše 80 m ² naleznete chodbu, obývací pokoj s kuchyňským koutem, dva pokoje, technickou místnost a koupelnu se sprchovým koutem a WC. Okna v domě jsou plastová. K nemovitosti dále náleží pozemek o velikosti 766 m ² (včetně zastavěné plochy) částečně využívaný pro chov domácího zvířectva a převážně jako zahrada. V zadní části zahrady je plechová garáž.	
Pozemek:	766,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
6/2022

Cena
2 699 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,90

Upravená cena
2 429 100 Kč

Název: Rodinný dům Černovice

Lokalita: č.p. 127

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Černovice. Jedná se o samostatně stojící patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je mansardová s krytinou z osinkocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 853 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 853,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
7/2021

Cena
3 150 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,93

Upravená cena
2 929 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

2 429 100 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

2 627 867 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

2 929 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			2 627 867 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			2 627 867
Rizika	* 0,90	=	2 365 080,30
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 8,00	=	295 635,04
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60	=	177 381,02
Výsledná porovnávací hodnota			177 381 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům Černovice

177 381,- Kč

Porovnávací hodnota	177 381 Kč
----------------------------	-------------------

Silné stránky

- velikost pozemku

Slabé stránky

- budova k modernizaci
- budova není zapsána v KN
- neudržovaný pozemek

Obvyklá cena

177 000 Kč

slovy: Jednostosedmdesátsedmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

177 000 Kč

slovy: Jednostosedmdesátsedmtisíc Kč

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. 2241 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně nezapsané stavby v kat. území Černovice u Chomutova, obec Černovice, okres Chomutov, zapsáno na LV 311.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši 177.000,-Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podléjícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 311	5
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Snímek ortofotomapy	1

Konzultant a důvod jeho přiřazení

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástecský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem ZP-23068 evidence posudků.

V Praze 11.8.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2022 09:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 16102/12 pro Mgr. Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563021 Černovice

Kat.území: 620599 Černovice u Chomutova

List vlastnictví: 311

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Matčha Marek, č.p. 45, 43001 Černovice	750514/2447	1/8
Matčha Václav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov	720612/2451	1/8
Matčhová Marie, Bezručova 4512, 43003 Chomutov	485511/104	5/8
Šultová Iveta Mgr., Zátopkova 563, 25091 Zeleneč	685425/1767	1/8

B Nemovitosti*Pozemky*

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 2241	731	zastavěná plocha a nádvoří	zboženiště	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 91.787,- Kč, k podílu 1/8

*Oprávnění pro*VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518*Povinnost k*Matčha Václav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 720612/2451

Parcela: 2241

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad v Teplicích, č.j. 110 EX-2943/2011 -79 ze dne 28.06.2011.
Právní moc ke dni 08.07.2011.

Z-19731/2012-503

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 1.976,- Kč s příslušenstvím, k podílu 1/8

*Oprávnění pro*Město Jirkov, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 00261904*Povinnost k*Matčha Václav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 720612/2451

Parcela: 2241

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Plzeň-město, č.j. 134 EX-16102/2012 -011 ze dne 09.01.2013.

Z-551/2013-503

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 84.920,- Kč s příslušenstvím, k podílu 1/8

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2022 09:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563021 Černovice

Kat.území: 620599 Černovice u Chomutova

List vlastnictví: 311

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Město Jirkov, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 00261904

Povinnost k

Matěcha Václav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 720612/2451
Parcela: 2241

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 1, č.j. 146 EX-1342/2012 -17 ze dne 15.01.2013.

Z-840/2013-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 1, č.j. 146 EX-1342/2012 -47 (PM 25.02.2014) ze dne 16.06.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 16.06.2014 21:33:09. Zápis proveden dne 18.06.2014.

Z-5299/2014-503

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k podílu 1/8

pohledávka ve výši 103.372,-Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Matěcha Václav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 720612/2451
Parcela: 2241

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Teplice, č.j. 110 Ex-285/2015 -28 ze dne 05.03.2015. Právní
účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015 10:39:30. Zápis proveden dne 31.03.2015.

V-1952/2015-503

Pořadí k 09.03.2015 10:39

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k podílu 1/8

pohledávka ve výši 1.219,88 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 29027241

Povinnost k

Matěcha Václav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 720612/2451
Parcela: 2241

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-3265/2015 -23 ze dne 04.05.2015. Právní účinky
zápisu k okamžiku 04.05.2015 10:19:43. Zápis proveden dne 26.05.2015.

V-3851/2015-503

Pořadí k 04.05.2015 10:19

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2022 09:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563021 Černovice

Kat.území: 620599 Černovice u Chomutova

List vlastnictví: 311

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1, č.j. 146 EX-1342/2012 -16 ze dne 15.01.2013.

Z-841/2013-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 1, č.j. 146 EX-1342/2012 -47 (PM 25.02.2014) ze dne 16.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2014 21:33:09. Zápis proveden dne 18.06.2014.

Z-5299/2014-503

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Matoha Václav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 720612/2451

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-285/2015 -22 ze dne 05.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2015 09:14:00. Zápis proveden dne 10.03.2015; uloženo na prac. Teplice

Z-1353/2015-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-285/2015 -154 ze dne 15.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2018 09:04:00. Zápis proveden dne 26.06.2018; uloženo na prac. Teplice

Z-3125/2018-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad v Teplicích č.j. 110 Ex-285/2015 -198 (PM 02.08.2018) ze dne 13.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2018 09:59:50. Zápis proveden dne 19.09.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-5904/2018-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/8

Povinnost k

Matoha Václav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 720612/2451
Parcela: 2241

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Teplicích č.j. 110 Ex-285/2015 -167 ze dne 19.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2018 10:09:53. Zápis proveden dne 20.07.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-4264/2018-503

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorský úřad v Teplicích, č.j. 110 Ex-285/2015 -180 ze dne 09.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2018 10:09:53. Zápis proveden dne 20.07.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-4264/2018-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad v Teplicích č.j. 110 Ex-285/2015 -199 (PM 14.08.2018) ze dne 13.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2018 09:59:50. Zápis proveden dne 19.09.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-5902/2018-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad v Teplicích č.j. 110 Ex-285/2015 -201 (PM 09.07.2018) ze dne 13.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2018 09:59:50. Zápis proveden dne 14.09.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-5903/2018-503

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.06.2022 09:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563021 Černovice

Kat.území: 620599 Černovice u Chomutova

List vlastnictví: 311

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 2241

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

- o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
V-4334/2022-503
- o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení
ZDR-36/2022-503 Parcela: 2241

F Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 1330/1997 ze dne 21.4.1997, právní účinky vkladu ke dni 29.4.1997.
POLVZ:48/1997 Z-1800048/1997-503
Pro: Matčhová Marie, Bezručova 4512, 43003 Chomutov RČ/IČO: 485511/104
- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody D-566/2005 68 ze dne 24.11.2005. Právní moc ke dni 20.12.2005.
Z-14036/2005-503
Pro: Šultová Iveta Mgr., Zátokova 563, 25091 Zeleneč RČ/IČO: 685425/1767
Matčhová Marie, Bezručova 4512, 43003 Chomutov 485511/104
Matčha Marek, š.p. 45, 43001 Černovice 750514/2447
Matčha Václav, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov 720612/2451

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.06.2022 09:59:16

