

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo ZP-21204

NEMOVITÁ VĚC: Dům a pozemky Kadaň

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Kadaň, k.ú. Kadaň

Adresa: Obránců míru 997, 432 01 Kadaň

OBJEDNATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor

Adresa: Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 120 EX 13059/18 (ocenění stávajícího stavu)



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

Stav ke dni: 29.04.2021

Datum místního šetření: 12.01.2021

Počet stran: 18 stran Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 29.04.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 11/180 na pozemku parc. č. 2511 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 997 Kadaň, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Kadaň, obec Kadaň, část obce Kadaň, okres Chomutov, zapsáno na LV 1419;

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/15 na pozemku parc. č. 2510/8 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 2510/21 (ostatní plocha) včetně příslušenství, vše v kat. území Kadaň, obec Kadaň, okres Chomutov, zapsáno na LV 1781.

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.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 cenou 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 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.

(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.

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

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 celků. 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. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné 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 ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

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 JUDr. Dalimila Míky, LL. M. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.12.2020 pod č.j. 120 EX 13059/18-95.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 12.01.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- územní plán Kadaň.

Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krcjčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Město Kadaň se nachází v Ústeckém kraji, cca 20 km severozápadně od města Žatec, cca 12 km jihozápadně od města Chomutov a cca 33 km severovýchodně od krajského města Karlovy Vary. Městem protéká řeka Ohře. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihovýchodní zastavěné části města Kadaň v ulici Obránců míru č.p. 997 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Kadaň, Polní“ se nachází u oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Kadaň předměstí“ se nachází cca 400 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáž
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektř. ☐ 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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 2499/1 Město Kadaň, Mírové náměstí 1, 43201 Kadaň

Celkový popis

LV 1419 - dům

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a podkrovním prostorem. V domě je umístěno celkem pět bytů. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda domu není zateplená a nese známky opotřebení. Dům je podsklepený. Střecha budovy je valbová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komíny a střešními vikýři. Okna domu jsou dřevěná. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné, částečně prosklené. Jednotlivé byty jsou přístupné po centrálním schodišti. Poštovní schránky jsou umístěny uvnitř domu. Vstupní dveře bytů jsou dřevěné, plné v ocelových zárubních. K domu patří pozemek. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

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

Na pozemku parc. č. 2511 stojí stavba rodinného domu č.p. 997. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 167 m². Pozemek je obdélníkového tvaru a je celý zastavěn stavbou. Pozemek je přístupný přes pozemky parc. č. 2510/8 a parc. č. 2510/21, které jsou ve spoluvlastnictví povinného a dále přes pozemek parc. č. 2499/1, který je ve vlastnickém právu města Kadaň.

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

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

LV 1781 - pozemky

Pozemek parc. č. 2510/8 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 733 m². Pozemek parc. č. 2510/21 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha o celkové výměře 12 m². Pozemky společně tvoří jeden funkční celek obdélníkového tvaru, který obtéká pozemek parc. č. 2511, na kterém stojí stavba rodinného domu č.p. 997. Pozemky jsou rovinaté, částečně travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem s oclovými sloupky a podezdívkou z tvarovek. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty a dřevěná pergola. Dle ÚP jsou pozemky parc. č. 2510/8 a parc. č. 2510/21 zařazeny v plochách BII - bydlení v bytových domech. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 2499/1, který je ve vlastnickém právu města Kadaň.

Z inženýrských sítí je přivedena elektřina, vodovod, plynovod a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 12.01.2021. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

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

- 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:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

ZNALECKÝ POSUDEK

LV 1419

1. Porovnávací hodnota

1.1. Dům č.p. 997 Kadaň

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	167,00 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 velikost podílu na srovnávacím bytovém domě.

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:	Bytový dům Kadaň
Lokalita:	Obránců míru

Popis: Rodinný dům č.p. 997 nacházející se ve městě Kadaň v ulici Obránců míru. Jedná se o podíl na rodinném domě vč. pozemků parc. č. 2510/8, 2510/21 a 2511. Jde se o samostatně stojící patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je valbová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. K nemovité věci náleží pozemky o celkové výměře 912 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 167 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace. Jednalo se o převod podílu 1/5.

Pozemek: 912,00 m²

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	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	5,00



Zdroj: realizovaný prodej z
15.12.2020

Cena

900 000 Kč

Celkový koeficient Kc

5,00

Upravená cena

4 500 000 Kč

Název: Bytový dům Kadaň

Lokalita: Obránců míru

Popis: Rodinný dům č.p. 997 nacházející se ve městě Kadaň v ulici Obránců míru. Jedná se o podíl na rodinném domě vč. pozemků parc. č. 2533/1 a 2534. Jde se o samostatně stojící patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. K nemovité věci náleží pozemky o celkové výměře 1333 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 165 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace. Jednalo se o převod podílu 1/4.

Pozemek: 1 333,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	4,00



Zdroj: realizovaný prodej z
21.05.2020

Cena

500 000 Kč

Celkový koeficient Kc

4,40

Upravená cena

2 200 000 Kč

Název: Bytový dům Louny

Lokalita: Husova

Popis: Bytový dům se šesti bytovými jednotkami, nebytovým prostorem a rozlehlou zahradou. Všechny bytové jednotky jsou aktuálně obsazeny nájemníky včetně nebytového prostoru. Technický stav domu je velmi dobrý na základě rekonstrukce, která proběhla v roce 2010. V rámci rekonstrukce proběhla výměna rozvodů topení (měď), vody (plast), radiátorů a rozvodů elektřiny. Dále byla instalována plastová okna a provedena revitalizace kotelny. Zdroj vytápění a ohřev vody zajišťují dva plynové kotle z nichž jeden je používán a druhý slouží jako záložní zdroj. V celém společném prostoru (chodba) proběhla nová výmalba. Nová střešní krytina byla položena v roce 2010 v rámci rekonstrukce. V domě se nachází 6 bytových jednotek a nebytový prostor o dispozicích: Byt č. 1 (1+3), celková plocha: 86,30 m² Byt č. 2 (1+2), celková plocha: 63,8 m² Byt č. 3 (1+3), celková plocha: 94,49 m² Byt č. 4 (1+3), celková plocha: 64,26 m² Byt č. 5 (1+2), celková plocha: 49,27 m² Byt č. 6 (1+5), celková plocha: 93,50 m² Nebytový prostor o výměře 112 m².

Pozemek: 988,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: realizovaný prodej z
22.10.2020

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 990 000 Kč	0,81	4 851 900 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 200 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 850 633 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 851 900 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena			3 850 633 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			3 850 633
Obvyklá cena pozemku okolo bytového domu	- 745 745,00	=	3 104 888,00
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 11,00 / 180,00 =		189 743,16
Výsledná porovnávací hodnota			189 743 Kč

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kadaň

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Kadaň, zdroj realizovaný prodej z 24.03.2021				
Popis: Pozemek parc. č. 2950/24 nacházející se v katastrálním území Kadaň. Pozemek parc. č. 2950/24 je v katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost o celkové výměře 1059 m ² . Přístup je po zpevněné komunikaci.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 482 600	1 059	1 400,00	0,81	1 134,00

Název: Pozemek Kadaň, zdroj realizovaný prodej z 27.05.2020				
Popis: Pozemek parc. č. 2950/27 nacházející se v katastrálním území Kadaň. Pozemek parc. č. 2950/27 je v katastru nemovitostí vedený jako trvalý travní porost o celkové výměře 733 m ² . Přístup je po zpevněné komunikaci.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
879 600	733	1 200,00	0,81	972,00

Název: Pozemek Kadaň, zdroj realizovaný prodej z 11.03.2021				
Popis: Pozemek parc. č. 2615/4 je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 149 m ² . Pozemek parc. č. 2617/30 je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové výměře 2165 m ² . Pozemky se nachází v katastrálním území Kadaň a dle ÚP jsou převážně zařazeny v plochách OM - občanské vybavení, komerční zařízení malá a střední a dále v plochách PV - veřejná prostranství.				
Koeficienty:				

redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,20
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,20
intenzita využití poz. -				1,20
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 200 000	2 314	518,58	1,73	897,14

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 001,05 Kč/m²
--	----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2510	733	1 001,00		733 733
ostatní plocha - jiná plocha	2510	12	1 001,00		12 012
Obvyklá cena před korekcí ceny					745 745
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
					* 1,00 / 15,00 =
					49 716,33
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů					* 0,60 =
					29 829,80
Celková výměra pozemků		745	Hodnota pozemků celkem		29 830

ODŮVODNĚNÍ

LV 1419

1. Porovnávací hodnota

1.1. Dům č.p. 997 Kadaň

189 743,- Kč

LV 1781

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kadaň

29 830,- Kč

Porovnávací hodnota	189 743 Kč
Hodnota pozemku	29 830 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 min. 3, 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.

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 11/180 na pozemku parc. č. 2511 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 997 Kadaň, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Kadaň, obec Kadaň, část obce Kadaň, okres Chomutov, zapsáno na LV 1419;

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/15 na pozemku parc. č. 2510/8 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 2510/21 (ostatní plocha), včetně příslušenství, vše v kat. území Kadaň, obec Kadaň, okres Chomutov, zapsáno na LV 1781.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - nezjištěno,

B) - oplocení a pergola.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **189.000,- Kč**,

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **30.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) - nezjištěny,

B) - nezjištěny.

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 podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1781	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1419	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

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 poř. č. ZP-21204 znaleckého deníku.

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. Michaela Holečková

Jakub Chrástěcký

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

V Praze 29.04.2021

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





