ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005742/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění podílu 6050/66938 na stavbě Hostomice č.p. 84 pro exekuční řízení č.j. 120 EX 11716/12.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL.M., soudní exekutor**
Adresa:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy

OBVYKLÁ CENA	**315 000 Kč**

Počet stran: 16 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 19.04.2023 **Vyhotoveno:** V Praze 19.04.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 6050/66938 na pozemku parc. č. St. 245 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 84 Hostomice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství v kat. území Hostomice nad Bílinou, obec Hostomice, část obce Hostomice, okres Teplice, zapsáno na LV 546.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.02.2023.

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. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

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 JUDr. Dalimila Miky, LL.M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 2.2.2023 pod č.j. 120 EX 11716/12-113.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 21.2.2023.

- list vlastnictví č. 546 ze dne 24.1.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 8.2.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 8.2.2023.

- vyrozumění o provedení ohledání nemovitých věcí ze dne 2.2.2023.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5579/2022-508. Podání k okamžiku 20.10.2022,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-343/2022-508. Podání k okamžiku 19.1.2022,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1491/2022-508. Podání k okamžiku 17.3.2022,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-916/2023-509. Podání k okamžiku 23.2.2022,

- ohledání proběhlo za účasti p. Petra Kaločaie, který podal částečné informace, ale neumožnil vnitřní ohledání,

- kopie znaleckého posudku č. ZP-9021.

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 a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. 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 děli dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

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 Teplice, obec Hostomice, k.ú. Hostomice nad Bílinou
Adresa nemovité věci:	Duchcovská 84, 417 52 Hostomice

Místopis

Městys Hostomice se nachází v okrese Teplice v Ústeckém kraji na rozhraní Krušných hor a Husova vrchu, které je branou do Českého středohoří. Leží přibližně 5 km severně od města Bílina a cca 8 km jižně od statutárního města Teplice. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka je dostupná ve výše zmíněných městech. Občanskou vybavenost tvoří základní a mateřská škola, zdravotní středisko, lékárna, pošta, knihovna, kulturní dům Sokolovna, obchody se smíšeným zbožím a pohostinství. Působí zde sbor dobrovolných hasičů. Je zde vybudovaná kanalizace, vodovod a plynovod. Dopravní obslužnost zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na západním okraji zastavěné části městyse Hostomice v ulici Duchcovská č.p. 84 ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Hostomice, nadjezd" se nachází cca 170 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:		okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 411/10 Speciální stavby Most spol. s r.o., Josefa Suka 261/11, 434 01 Most

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící budovu č.p. 84 na pozemku parc. č. St. 245, která je využívaná jako bytový dům s jedním vchodem. Budova má dvě nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a jedno podzemní podlaží. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. V budově není výtah. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Konstrukce domu je zděná. Střecha budovy je sedlová. Na střeše je bleskosvod a komín. Budova je vybavena žlaby a svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda budovy není zateplená. Vchodové dveře do budovy jsou plastové. Okna budovy jsou plastová a dřevěná dvojitá. Budova je v původním stavu se zanedbanou údržbou. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené v okolí domu.

Oceňovanému spoluvlastnickému podílu o velikosti 6050/66938 odpovídá užívání bytu v 2. NP o dispozici 1+1, včetně příslušenství. Plocha jednotky je dle velikosti spoluvlastnického podílu zřejmě 60,50 m^2. Nebylo možné ověřit.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod a elektřinu. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění bytu je pouze lokální kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé vody je elektrickým bojlerem. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 245 stojí budova s č.p. 84 a dále se na něm nachází přístupový chodník k budově. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 590 m^2. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 411/10 ve vlastnictví jiného vlastníka (Speciální stavby Most spol. s r.o.).

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 21.2.2023 za přítomnosti p. Petra Kaločaie. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

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
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 411/10 ve vlastnictví jiného vlastníka (Speciální stavby Most spol. s r.o.).	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

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 přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- bytová jednotka,
- lokalita: Hostomice a okolí do 15 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka Hostomice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	590,00 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 polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Jednotka č. 383/6 Lom**
Lokalita: Osecká č.p. 383/11, Lom 435 11
Popis: Bytová jednotka č. 383/6 o výměře 66,34 m^2 se nachází ve zděném bytovém domě bez výtahu, který je situován v centrální části města Lom v ulici Osecká. Bytový dům má tři nadzemní a jedno podzemní podlaží. Budova má sedlovou střechu a je v zachovalém stavu. V průběhu její životnosti byla osazena plastová okna. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 66,34 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	0,80
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,90
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 20.10.2022 (V-5579/2022-508)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
720 000 Kč	0,58	**417 600 Kč**

Název: **Jednotka č. 177/4 Louka u Litvínova**
Lokalita: Ruských zajatců č.p. 177, Louka u Litvínova 435 33
Popis: Bytová jednotka č. 177/4 o výměře 73,00 m^2 se nachází ve zděném bytovém domě bez výtahu, který je situován v severovýchodní zastavěné části obce. Bytový dům má dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží. Budova má mírnou sedlovou střechu a je v zachovalém stavu, byla vyměněna původní okna za plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné v těsné blízkosti domu. Přístup k nemovité věci je zajištěn z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 73,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	0,80
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,90
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 19.1.2022 (V-343/2022-508)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
457 000 Kč	0,58	**265 060 Kč**

Název: **Jednotka č. 168/1 Hamr u Litvínova**

Lokalita: Chemiků č.p. 168, Litvínov-Hamr 435 42

Popis: Bytová jednotka č. 168/1 o výměře 55,50 m^2 se nachází ve zděném bytovém domě bez výtahu, který je situován ve městě Litvínov v části Hamr v ulici Chemiků č.p. 168. Bytový dům má tři nadzemní a jedno podzemní podlaží. Budova má sedlovou střechu a je v zachovalém stavu, byla vyměněna původní okna za plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. V místě jsou omezené možnosti parkování. Přístup k nemovité věci je zajištěn z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 55,50 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	0,80
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,90
K6 Celkový stav	0,75
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 17.3.2022 (V-1491/2022-508)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
799 000 Kč	0,51	**407 490 Kč**

Název: **Jednotka č. 15/1 Ohníč**

Lokalita: Ohníč č.p. 15, Ohníč 417 65

Popis: Bytová jednotka č. 15/1 o výměře 49,44 m^2 se nachází ve zděném bytovém domě bez výtahu, který je situován v centrální zastavěné části obce Ohníč. Bytový dům má tři nadzemní a jedno podzemní podlaží. Budova má sedlovou střechu s polovalbami a je v původním stavu po výměně oken za plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před bytovým domem. Přístup k nemovité věci je zajištěn z místní zpevněné komunikace.

Užitná plocha: 49,44 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	0,80
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,90
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 23.2.2022 (V-916/2023-509)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
550 000 Kč	0,58	**319 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	265 060 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	352 288 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	417 600 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			**352 288 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			352 288
Riziko přístupu	* 0,90	=	317 059,20
Výsledná porovnávací hodnota			**317 059 Kč**

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně 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 přikládaná 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 tísni. 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 příslušené velikosti.

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 K1 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.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka Hostomice 317 059,- Kč

Porovnávací hodnota	**317 059 Kč**

Silné stránky

- dobrá dopravní spádovost do okolních měst.

Slabé stránky

- zanedbaná údržba a zhoršený stavebně-technický stav,
- demograficky negativně zatížená lokalita.

Obvyklá cena

315 000 Kč

slovy: Třistapatnácttisíc 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 katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména 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.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

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, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

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

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 6050/66938 na pozemku parc. č. St. 245 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 84 Hostomice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství v kat. území Hostomice nad Bílinou, obec Hostomice, část obce Hostomice, okres Teplice, zapsáno na LV 546.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **315.000,- Kč.**

OBVYKLÁ CENA	**315 000 Kč**
slovy: Třistapatnácttisíc 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 podílejícími 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. 546	11
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

Doplňující informace

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
Jakub Chrástecký

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

Konzultant nebyl přibrán.

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 prvého 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 005742/2023 evidence posudků.

V Praze 19.04.2023

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

Digitálně podepsal JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Datum: 2023.04.19 12:21:42 +02'00'

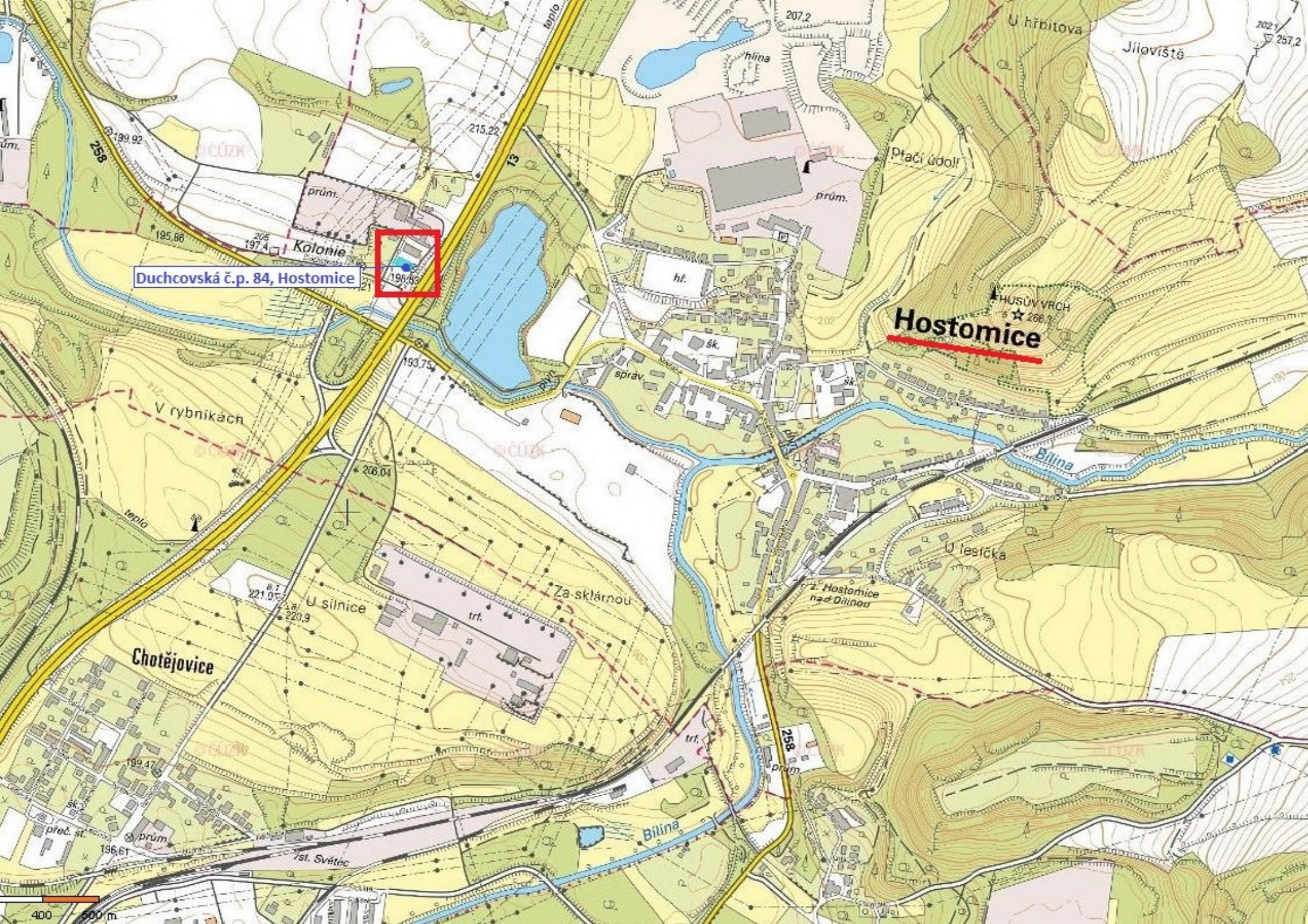
Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město Znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

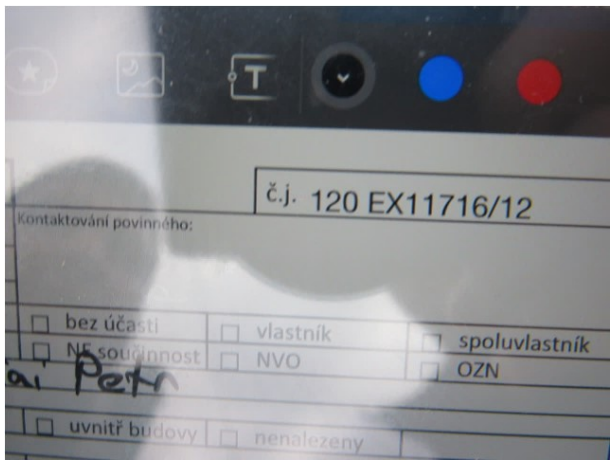
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

411/16
264
263
411/13
411/11
411/35
411/44
389/12
172/6
712
711
426/14
411/34
411/39
426/16
426/17
389/5
246
411/7
389/9
389/14
426/6
389/13
411/17
245
412/7
216
412/2
426/5
575/20
412/15
412/17
412/14
412/13
575/9
412/9
KN_Hostomice
70/27

Kolonie
Orto


Duchcovská č.p. 84, Hostomice
Hostomice
Kolonie
V rybníkách
Chotějovice
U silnice
Za sklárnou
U hřbitova
Jiloviště
Ptačí údolí
HUSŮV VRCH
Bílina
U lesíčka
Hostomice nad Bílinou
258
13
400
500 m

Dachausbau 84


č.j. 120 EX11716/12
Kontaktování povinného:
bez účasti
vlastník
spoluvlastník
NE součinnost
NVO
OZN
uvnitř budovy
nenalezeny