

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22373

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům Pozorka
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Teplice, obec Dubí, k.ú. Dubí-Pozorka
Adresa:	Střední 116/6, 417 01 Dubí
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor
Adresa:	Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 197 EX 1154/16 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

12 000 Kč

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

Stav ke dni: 18.02.2022

Datum místního šetření: 3.2.2022

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 32

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 18.02.2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/112 (jedna stodvanáctina) na pozemku parc. č. 353 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 116 Pozorka, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství vše v kat. území Dubí-Pozorka, obec Dubí, část obce Pozorka, okres Teplice, zapsáno na LV 1916.

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 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 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.

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 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

nemovitě věci značný zdroj potenciačních 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 potenciačních 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 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.*“

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 ponížít, 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 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 obloubou 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.

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. Alana Havlice o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 17.12.2021 pod č.j. 197 EX 1154/16-53.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 3.2.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

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., Krejčíř, 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 Dubí se nachází v Ústeckém kraji, cca. 5 km severně od města Teplice, cca. 17 km západně od města Ústí nad Labem a cca. 18 km severovýchodně od města Litvínov. Město se nachází na úpatí Krušných hor, protéká jím říčka Bystřice. Jedná se o obec s rozšířenou infrastrukturou a rozvinutou občanskou vybaveností. Ze vzdělávacích zařízení se zde nachází mateřské školy, základní školy, gymnázium, střední a vyšší odborné školy. Nákup zboží je dostupný v supermarketu a obchodech s potravinami. V obci se dále nachází pošta, restaurace, knihovna, muzeum a sportovní areál. Dopravní obslužnost města zajišťují pravidelné linky MHD.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Dubí - Pozorka v ulici Střední č.p. 116 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Dubí, Pozorka, pošta“ se nachází cca 50 m od oceňované nemovité věci.

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

Přístup přes pozemky:

parc. č. 350 Město Dubí, Ruská 264/128, 41701 Dubí

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům. Dům je patrový s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s plechovou krytinou. Součástí střechy jsou 2 komíny a střešní otvor. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou plastová, opatřena parapety. Vchodové dveře jsou dřevěné plně. Fasáda domu není zateplená. Na dům navazuje přístřešek a dle ortofoto navazuje na budovu zděná kolna. K domu náleží oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Plynovod, kanalizace a vodovod je v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. 353, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 461 m², je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 116, přístřeškem a pravděpodobně zděnou kolnou. Zbylou část tvoří oplocená zahrada a dvorek. Oplocení zahrady je zděné. Přístup k pozemkům je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

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

celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, přístřešek a zděná kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 3.2.2022 za účasti spoluvlastnice. Odmítla poskytnout součinnost. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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
- ANO Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 116 Pozorka

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	461,00 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 nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Hrob
Lokalita:	Husova č. p. 271
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Hrob. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Dům sestává ze dvou podlaží: 1.podlaží;

obývací pokoj spojený s kuchyní ve tvaru L, koupelna, WC, betonové schodiště do patra. 2. podlaží: tři místnosti, koupelna, samostatné WC, schůdky na půdu. Střecha budovy je mansardová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Na domě proběhly tyto rekonstrukce: nová střecha, svody, plastová okna v kombinaci dřevodekor-bílá, zídka s plotem a brankou před domem, vchodové dveře. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 806 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 80 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kotec pro psy a vedlejší menší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 806,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,65
K7 Vliv pozemku	0,96
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 12.01.2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 710 000 Kč	0,51	1 892 100 Kč

Název: Rodinný dům Litvínov

Lokalita: Vančurova č. p. 1633

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v městě Litvínov. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. V přízemí se nachází první samostatná bytová jednotka dispozice 2+kk se zádveřím, přes které má přímý vstup na zahradu. Dále se přízemí domu nachází prostorná dílna, prádelna, skladovací místnost, technická místnost. 1. NP - sklep jsou skladové prostory, chodba a technická místnost s plynovým kotlem. V 1. NP je situován byt dispozice 4+1 s balkonem. Součástí bytu je krb. Ve 2. NP se nachází samostatný byt 2+1 z něhož je přístupná prostorná terasa. Střecha budovy je sedlová s krytinou z asfaltové šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Cihlový dům je podsklepený, v domě jsou instalována plastová okna, vytápění domu a ohřev vody zajišťuje tepelné čerpadlo vzduch - voda, doplněný o systém solárního ohřevu. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 976 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 123 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 976,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10



K6 Celkový stav	0,65	Zdroj: realizovaný prodej z
K7 Vliv pozemku	0,95	03.03.2021
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 550 000 Kč	0,52	1 846 000 Kč

Název:	Rodinný dům Lom u Mostu	
Lokalita:	Husova 566/27	
Popis:	<p>Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Lom u Mostu. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Dům má dvě ložnice s velkou koupelnou s rohovou vanou, sprchovým koutem a WC, včetně šatny a komory, v patře (2.NP). V přízemí (1.NP) je pokoj a obývací pokoj spojený s vybavenou kuchyní a se špajzem, je zde také koupelna vybavenou pračkou, sprchovým koutem a WC. Dům má i půdu a sklep.. Střeška budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 700 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 134 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápěn je plynem, voda a odpady jsou napojeny na městské rozvody. V roce 2001 proběhla komplexní rekonstrukce vnitřních prostor, zahrnující i výměnu oken a rekonstrukci kotle vytápění a rozvodů. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž, dílnička a drobné přístavky. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.</p>	
Pozemek:	700,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,85	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	0,75	
K7 Vliv pozemku	0,97	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 800 000 Kč	0,53	2 014 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
23.02.2021

Minimální jednotková porovnávací cena	1 846 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 917 367 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 014 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			1 917 367 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			1 917 367
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 112,00 =		17 119,35
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu	* 0,65	=	11 127,58
Výsledná porovnávací hodnota			11 128 Kč

Exekutorský úřad Jeseník
 JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 116 Pozorka

11 128,- Kč

Porovnávací hodnota

11 128 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 nemovitosti. 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.

Obvyklá cena

12 000 Kč

slovy: Dvanácttisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/112 (jedna stodvanáctina) na pozemku parc. č. 353 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 116 Pozorka, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství vše v kat. území Dubí-Pozorka, obec Dubí, část obce Pozorka, okres Teplice, zapsáno na LV 1916.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, přístřešek a zděná kolna.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **12.000,- Kč**.

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

- 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. 1916	27
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

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-22373 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

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.

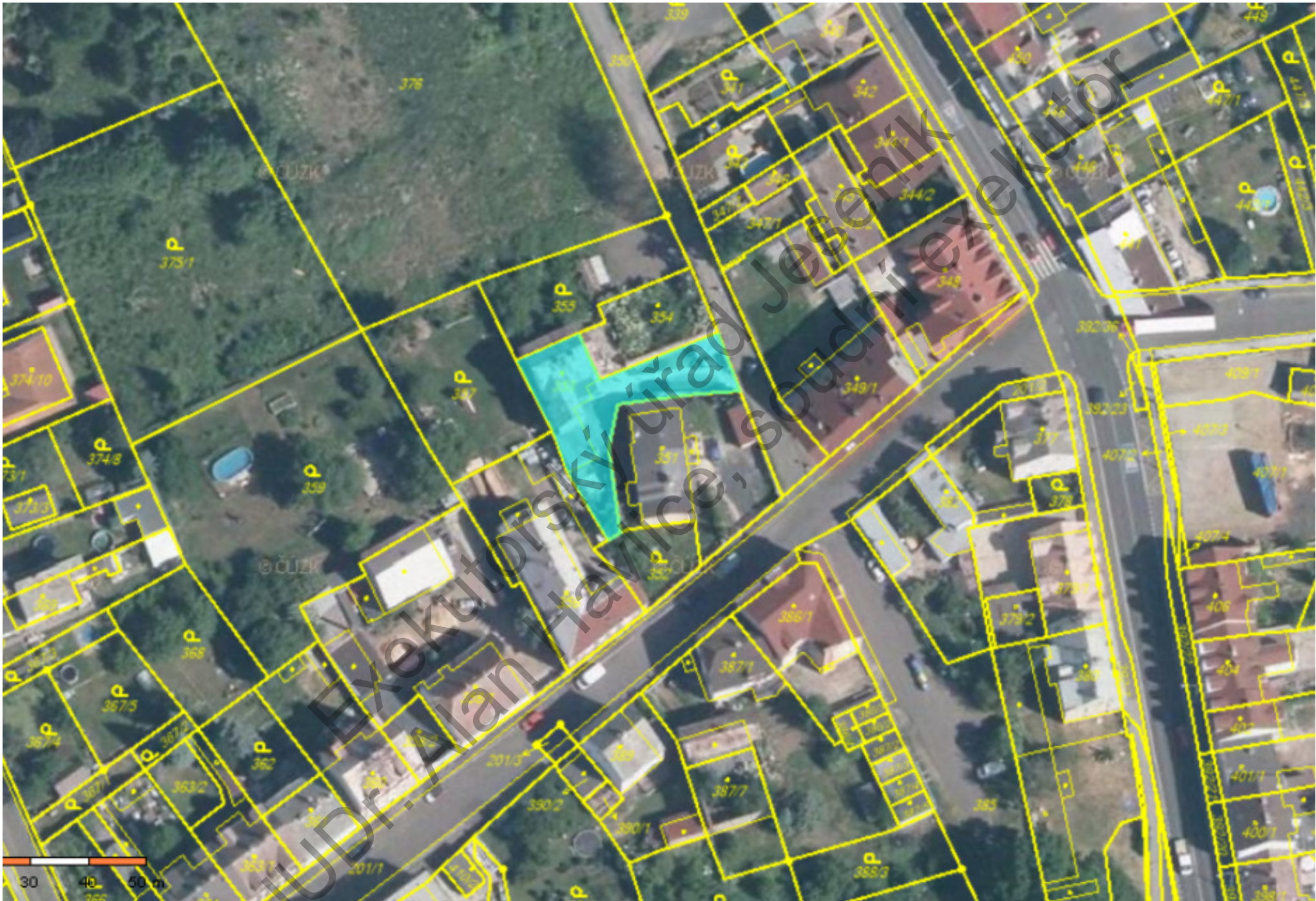
Ing. Jiří Roub

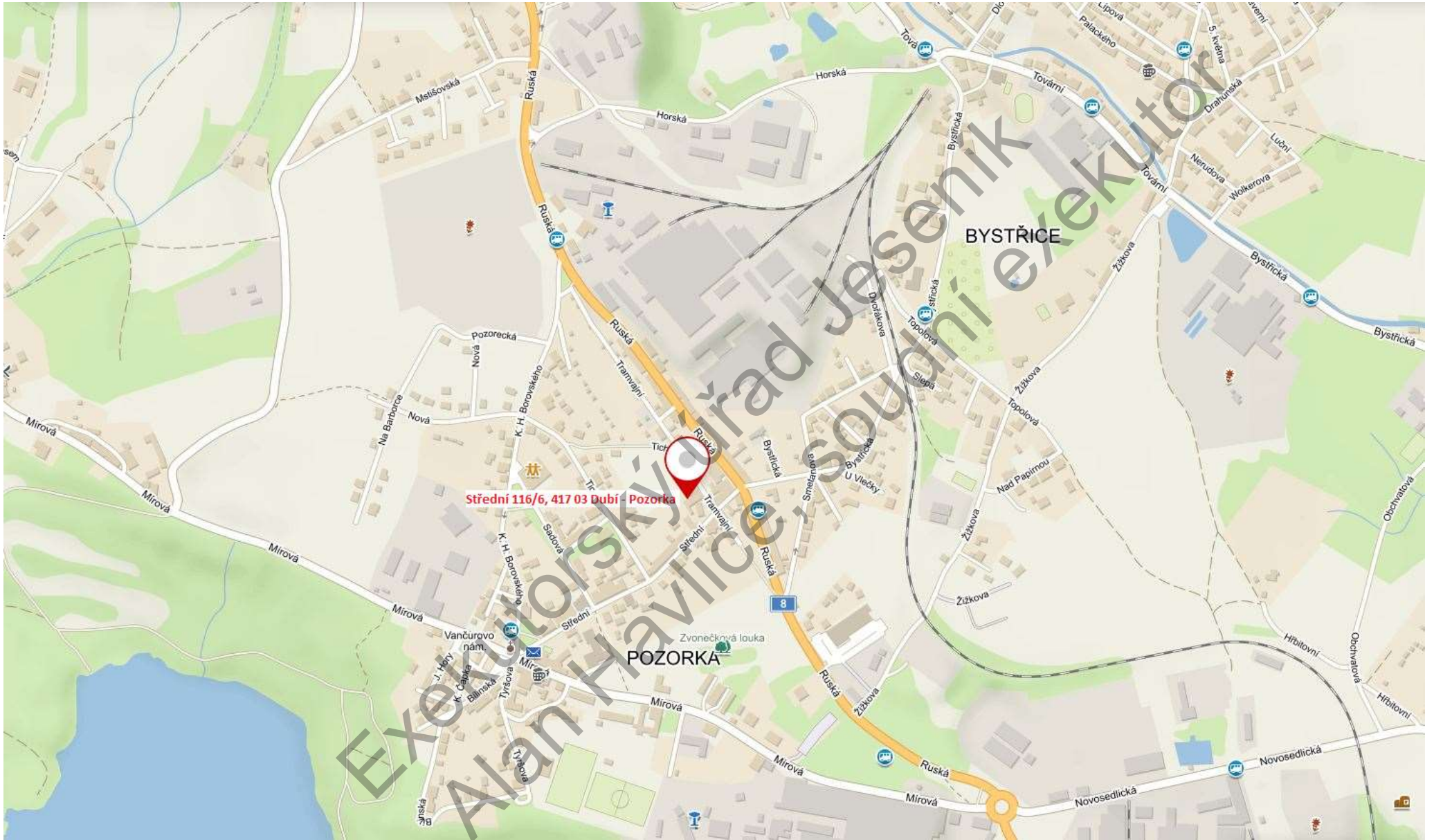
V Praze 18.02.2022

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



JUDr. Exekutorský úřad Jeseník, soudní exekutor





JUDr. Alan Havlicek, soudní exekutor





JUD. Exekutorský úřad Jeseník
Alan Havlice, soudní exekutor