

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 030793/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 5094/10 a pozemků Chomutov pro exekuční řízení č.j. 120 EX 3764/21.

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, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA

1 026 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.7.2023

Vyhotoveno: V Praze 27.7.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 5094/10 (byt) v budově Chomutov č.p. 5094, 5095 (bytový dům, LV 6715) na pozemcích parc. č. 5885/21 (LV 9111), parc. č. 5885/22 (LV 9111) a parc. č. 5885/260 (LV 13625) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 759/24480 v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, část obce Chomutov, okres Chomutov, zapsáno na LV 6869,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 759/24480 (sedm set padesát devět dvacet čtyři tisíc čtyři sta osmdesátin) na pozemku parc. č. 5885/260 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 5094, 5095 Chomutov, způsob využití: bytový dům (LV 6715) v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, zapsáno na LV 13625,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 759/24480 (sedm set padesát devět dvacet čtyři tisíc čtyři sta osmdesátin) na pozemcích parc. č. 5885/310 (ostatní plocha) a parc. č. 5885/311 (ostatní plocha), vše v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, zapsáno na LV 10131,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 759/24480 (sedm set padesát devět dvacet čtyři tisíc čtyři sta osmdesátin) na pozemku parc. č. 5885/21 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 5094, 5095 Chomutov, způsob využití: bytový dům (LV 6715) a na pozemku parc. č. 5885/22 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 5094, 5095 Chomutov, způsob využití: bytový dům (LV 6715), vše v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, zapsáno na LV 9111.

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 11.7.2023.

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 uspořádání 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 8.6.2023 pod č.j. 120 EX 3764/21-267.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 11.7.2023.

- list vlastnictví č. 6715 ze dne 8.6.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 6869 ze dne 8.6.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 9111 ze dne 8.6.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 13625 ze dne 8.6.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 10131 ze dne 8.6.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.7.2023, 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 10.7.2023.
- vyznění o ohledání ze dne 8.6.2023.
- informace o nemovité věci od povinné.
- kopie kupní smlouvy ze dne 9.4.2013.
- kopie prohlášení vlastníka.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6792/2022-503. Podání k okamžiku 5.10.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-982/2023-503. Podání k okamžiku 17.2.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7690/2022-503. Podání k okamžiku 18.11.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1065550,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7634/2022-503. Podání k okamžiku 15.11.2022.

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 šetření 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 souborů výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedení 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, územní 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 dělí 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 Chomutov, obec Chomutov, k.ú. Chomutov I
Adresa nemovité věci: Školní pěšina 5094, 430 04 Chomutov

Místopis

Město Chomutov se nachází v Ústeckém kraji, cca 17 km jihozápadně od města Most, cca 18 km severozápadně od města Žatec a cca 35 km jihozápadně od města Teplice. Městem protéká řeka Chomutovka a Podkrušnohorský přívalděč. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice s poliklinikou a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severovýchodní zastavěné části města Chomutov v ulici Školní pěšina č.p. 5094 ve smíšené zástavbě.

Zastávka trolejbusu „Kamenná“ se nachází cca 190 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Chomutov město“ se nachází cca 2 km 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. 5885/66 Statutární město Chomutov, Zborovská 4602, 43001 Chomutov
parc. č. 5885/274 Statutární město Chomutov, Zborovská 4602, 43001 Chomutov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, krajní, bytový dům panelové konstrukce se dvěma čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 8 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 40 jednotek (20 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou plastové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 5094/10 se nachází v budově č.p. 5094 v 6. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, pokoje, předsíně, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Orientace místností je na severozápad a jihovýchod. Jádru bytu je zděné. Koupelna je s vanou. WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou, koberci a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Byt prošel částečnou rekonstrukcí před cca 10 lety (koupelna a podlahy).

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyně	10,9 m ²
pokoj	20,2 m ²
pokoj	16,3 m ²
pokoj	16,0 m ²
předsín	7,5 m ²
koupelna	3,5 m ²
WC	1,0 m ²
celkem	75,4 m²

K bytu patří sklepní kóje (1,0 m²) a lodžie (3,7 m²). Podlahová plocha lodžie a sklepní kóje se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 75,4 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka a z měření při ohledání bytu.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální.

Na pozemcích parc. č. 5885/21 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 5885/22 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 5885/260 (zastavěná plocha a nádvoří) stojí bytový dům s č.p. 5094, 5095. Pozemky spolu tvoří obdélníkový tvar. Na výše zmíněné pozemky navazují pozemky parc. č. 5885/310 (ostatní plocha) a parc. č. 5885/311 (ostatní plocha) a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 5885/66 a parc. č. 5885/274 ve vlastnickém právu statutárního města Chomutov.

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Ohledání bylo provedeno dne 11.7.2023 za účasti povinné. Bylo 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 Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno (podle listiny) vstupu a vjezdu za účelem zajišťování provozu, oprav a údržby veřejného osvětlení; zachovávat ochranné pásmo veřejného osvětlení; rozsah vyznačen GP č.2686-130/2002 pro Technické služby města Chomutova, příspěvková organizace s povinností k pozemku parc. č. 5885/310.

Ostatní rizika:

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

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 zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: byt
- velikost bytů od 75 do 81 m²
- lokalita: okruh cca 300 m

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 5094/10 Chomutov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	75,40 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:	Byt č. 5095/15 Chomutov			
Lokalita:	Školní pěšina 5095			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Chomutov v ulici Školní pěšina. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v panelové domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	75,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 5.10.2022 (V-6792/2022-503)
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 020 000	75,90	13 439	1,00	13 439



Název:	Byt č. 5100/1 Chomutov			
Lokalita:	Kamenná 5100			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Chomutov v ulici Kamenná. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v panelové domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	80,30 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,02	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,02	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 17.2.2023 (V-982/2023-503)
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 030 000	80,30	12 827	1,04	13 340



Název:	Byt č. 5092/11 Chomutov			
Lokalita:	Kamenná 5092			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Chomutov v ulici Kamenná. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v panelové domě. Byt je po kompletní rekonstrukci Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří lodžie. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	75,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,85	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 18.11.2022 (V-7690/2022-503)
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 390 000	75,50	18 411	0,85	15 649



Název:	Byt č. 5105/20 Chomutov			
Lokalita:	Kamenná 5105			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Chomutov v ulici Kamenná. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v panelové domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	75,80 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 15.11.2022 (V-7634/2022-503)
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
910 000	75,80	12 005	1,00	12 005



Minimální jednotková porovnávací cena	12 005 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 608 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 649 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	13 608 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	75,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 026 043 Kč

Postup výpočtu

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

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) vstupu a vjezdu za účelem zajišťování provozu, oprav a údržby veřejného osvětlení; zachovávat ochranné pásmo veřejného osvětlení; rozsah vyznačen GP č.2686-130/2002 pro Technické služby města Chomutova, příspěvková organizace s povinností k pozemku parc. č. 5885/310.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 5094/10 Chomutov

1 026 043,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	1 026 043 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Silné stránky

- zateplená fasáda bytového domu
- dostupnost MHD a OV
- sklepní kóje a lodžie

Obvyklá cena	1 026 000 Kč
slovy: Jedenmiliondvacetšesttisíc 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 věci, 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:

- jednotky č. 5094/10 (byt) v budově Chomutov č.p. 5094, 5095 (bytový dům, LV 6715) na pozemcích parc. č. 5885/21 (LV 9111), parc. č. 5885/22 (LV 9111) a parc. č. 5885/260 (LV 13625) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 759/24480 v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, část obce Chomutov, okres Chomutov, zapsáno na LV 6869,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 759/24480 (sedm set padesát devět dvacet čtyři tisíc čtyři sta osmdesátin) na pozemku parc. č. 5885/260 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 5094, 5095 Chomutov, způsob využití: bytový dům (LV 6715) v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, zapsáno na LV 13625,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 759/24480 (sedm set padesát devět dvacet čtyři tisíc čtyři sta osmdesátin) na pozemcích parc. č. 5885/310 (ostatní plocha) a parc. č. 5885/311 (ostatní plocha), vše v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, zapsáno na LV 10131,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 759/24480 (sedm set padesát devět dvacet čtyři tisíc čtyři sta osmdesátin) na pozemku parc. č. 5885/21 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 5094, 5095 Chomutov, způsob využití: bytový dům (LV 6715) a na pozemku parc. č. 5885/22 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 5094, 5095 Chomutov, způsob využití: bytový dům (LV 6715), vše v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, zapsáno na LV 9111.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.026.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 5094/10 (byt) v budově Chomutov č.p. 5094, 5095 (bytový dům, LV 6715) na pozemcích parc. č. 5885/21 (LV 9111), parc. č. 5885/22 (LV 9111) a parc. č. 5885/260 (LV 13625) včetně podílu na společných částech domu o velikosti 759/24480 v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, část obce Chomutov, okres Chomutov, zapsáno na LV 6869,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 759/24480 (sedm set padesát devět dvacet čtyři tisíc čtyři sta osmdesátin) na pozemku parc. č. 5885/260 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 5094, 5095 Chomutov, způsob využití: bytový dům (LV 6715) v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, zapsáno na LV 13625,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 759/24480 (sedm set padesát devět dvacet čtyři tisíc čtyři sta osmdesátin) na pozemcích parc. č. 5885/310 (ostatní plocha) a parc. č. 5885/311 (ostatní plocha), vše v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, zapsáno na LV 10131,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 759/24480 (sedm set padesát devět dvacet čtyři tisíc čtyři sta osmdesátin) na pozemku parc. č. 5885/21 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 5094, 5095 Chomutov, způsob využití: bytový dům (LV 6715) a na pozemku parc. č. 5885/22 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 5094, 5095 Chomutov, způsob využití: bytový dům (LV 6715), vše v kat. území Chomutov I, obec Chomutov, okres Chomutov, zapsáno na LV 9111.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- sklepní kóje.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.026.000,- Kč**.

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

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno (podle listiny) vstupu a vjezdu za účelem zajišťování provozu, oprav a údržby veřejného osvětlení; zachovávat ochranné pásmo veřejného osvětlení; rozsah vyznačen GP č.2686-130/2002 pro Technické služby města Chomutova, příspěvková organizace s povinností k pozemku parc. č. 5885/310. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.016.000,- Kč**.

Obvyklá cena

1 026 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvacetšesttisíc 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. 6869	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6715	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 9111	15
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13625	13
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10131	17
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Schématické znázornění	2

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

Ing. Petra Jedličková

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 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 030793/2023.

V Praze 27.7.2023

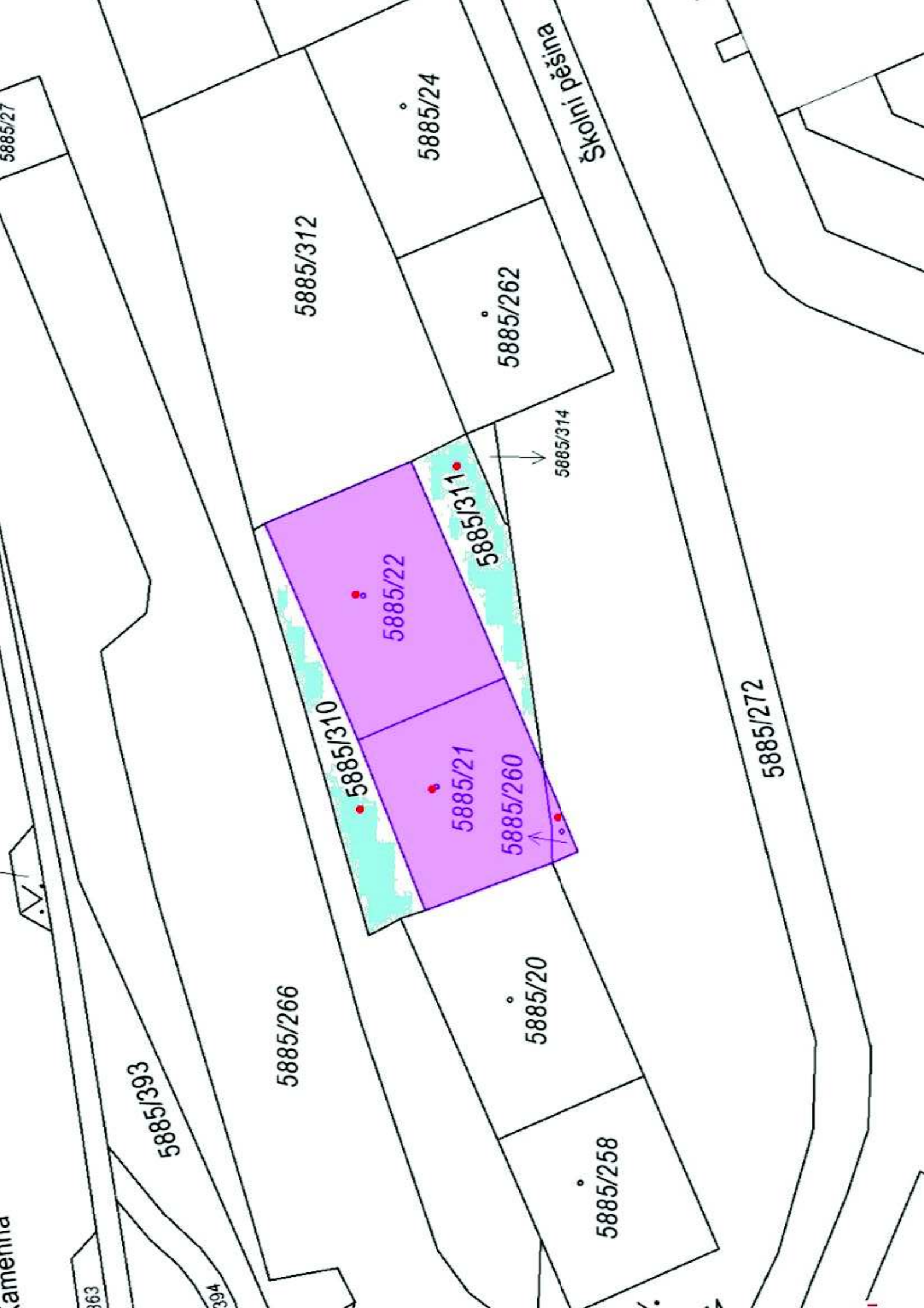
JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A., LL.M.

Digitálně podepsal
JUDr. Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A.,
LL.M.
Datum: 2023.07.27
15:09:13 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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



5885/27

Skolni pěšina

5885/24

5885/312

5885/262

5885/314

5885/22

5885/21

5885/260

5885/310

5885/311

5885/272

5885/20

5885/266

5885/258

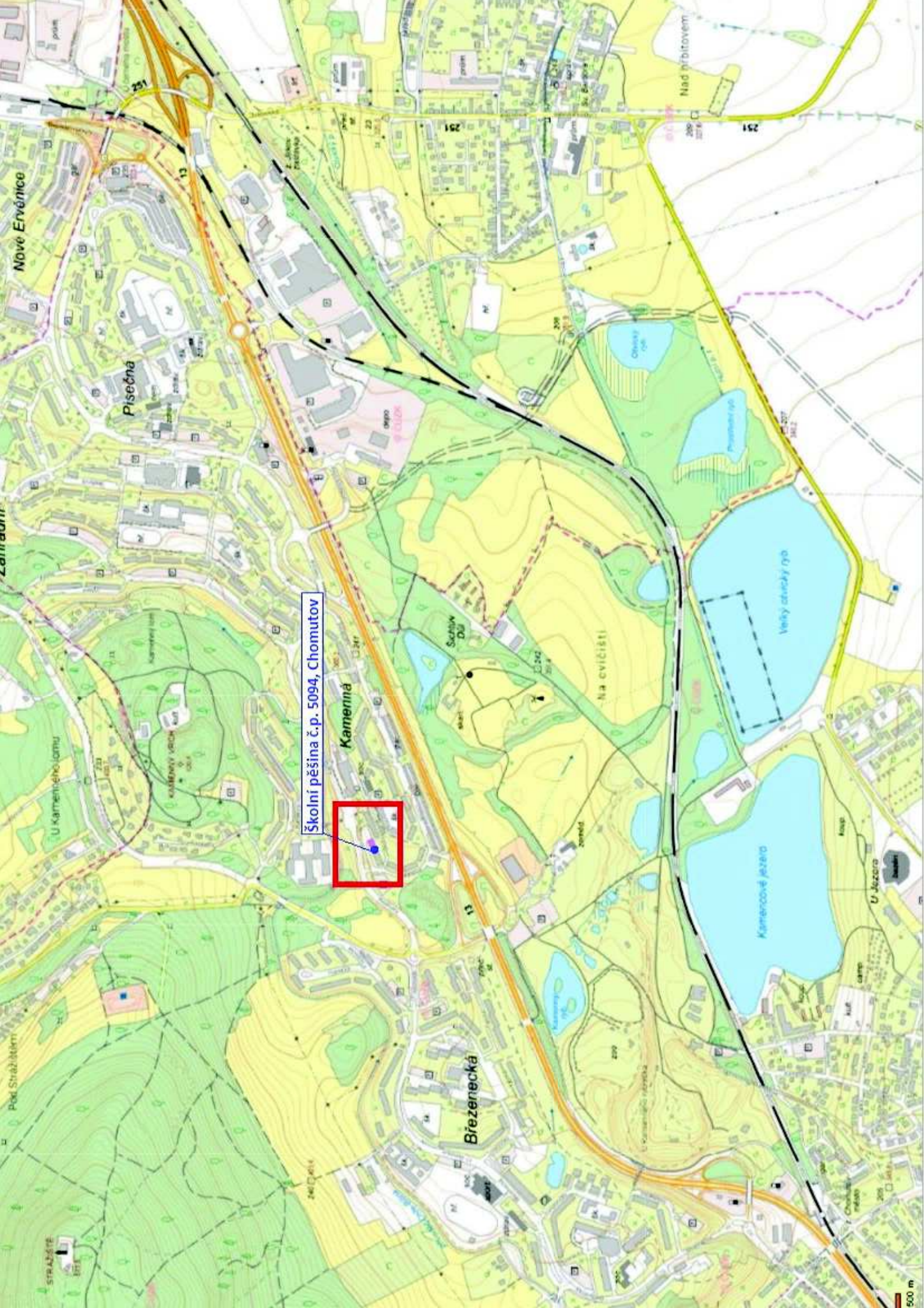
5885/393

amellia

363

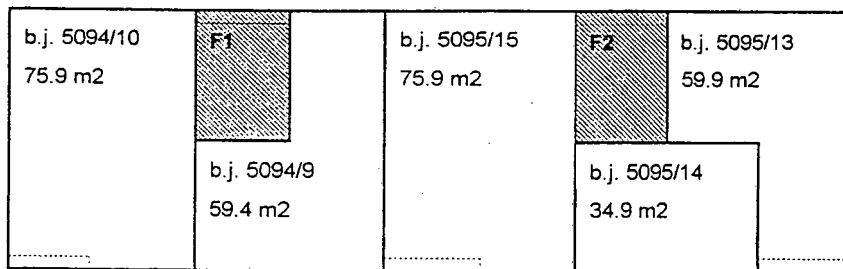
4398



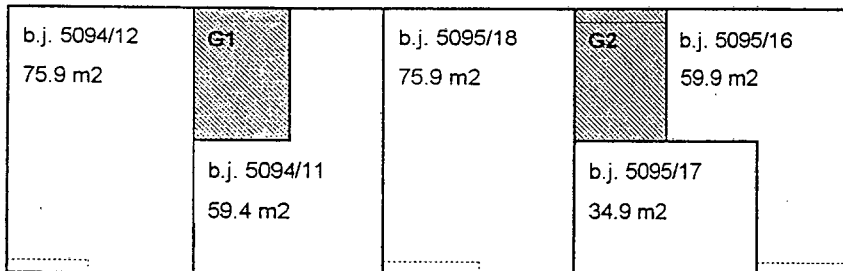


Školní pěšina č.p. 5094, Chomutov

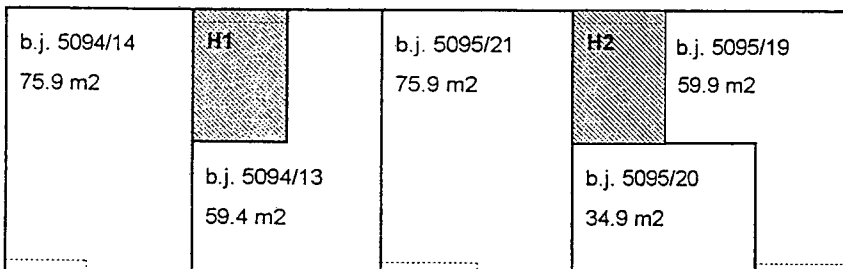




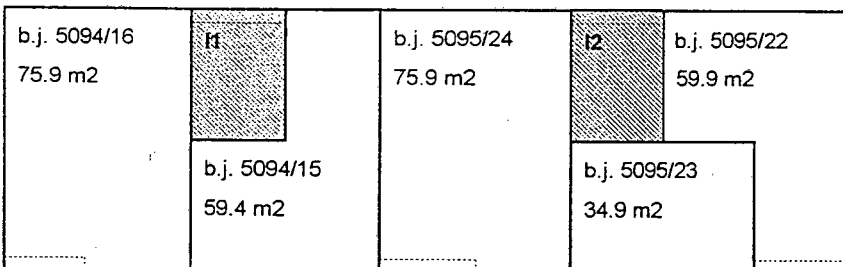
6.NP



7.NP



8.NP



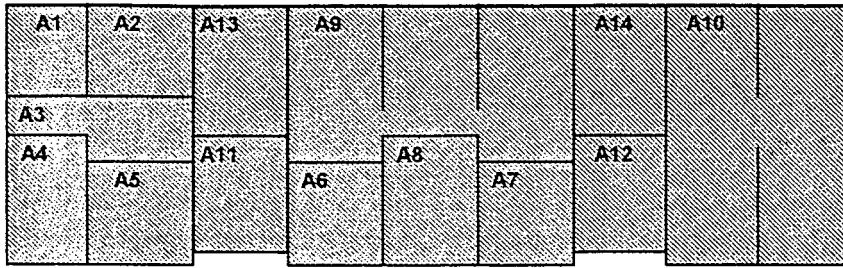
9.NP

BUDOVA: Chomutov, Školní pěšina, č.p. 5094, 5095

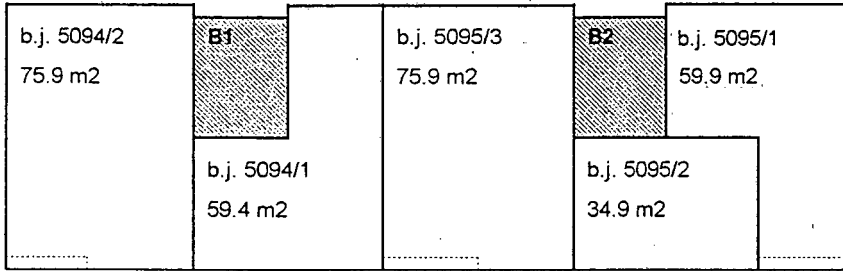
Legenda: byty a příslušenství spol. části

Společné části

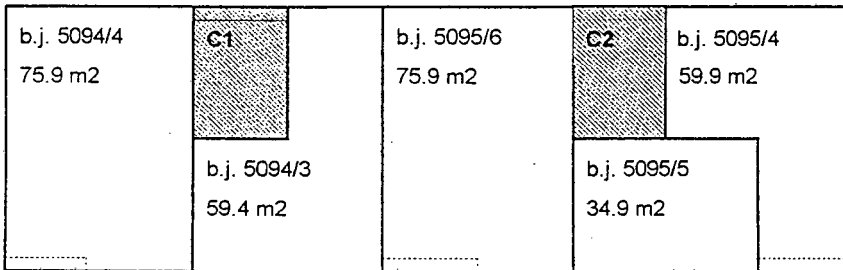
A1	mandl	15.7 m2	B2	schod. prostor	16.5 m2
A2	prádelna	15.7 m2	C1	schod. prostor	16.5 m2
A3	chodba	12.0 m2	C2	schod. prostor	16.5 m2
A4	sušárna	20.0 m2	D1	schod. prostor	16.5 m2
A5	sušárna	15.7 m2	D2	schod. prostor	16.5 m2
A6	kočárkárna	15.7 m2	E1	schod. prostor	16.5 m2
A7	kočárkárna	15.7 m2	E2	schod. prostor	16.5 m2
A8	sklepní místnost	20.0 m2	F1	schod. prostor	16.5 m2
A9	míst. sklep. kóji	69.0 m2	F2	schod. prostor	16.5 m2
A10	míst. sklep. kóji	75.0 m2	G1	schod. prostor	16.5 m2
A11	vestibul	16.7 m2	G2	schod. prostor	16.5 m2
A12	vestibul	16.7 m2	H1	schod. prostor	16.5 m2
A13	schod. prostor	11.9 m2	H2	schod. prostor	16.5 m2
A14	schod. prostor	11.9 m2	I1	schod. prostor	16.5 m2
B1	schod. prostor	16.5 m2	I2	schod. prostor	16.5 m2



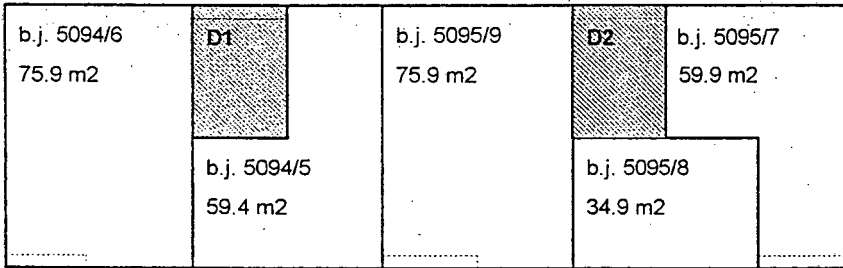
1.NP



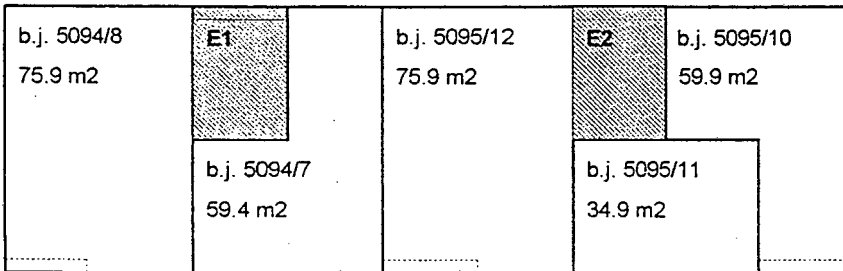
2.NP



3.NP



4.NP



5.NP

BUDOVA: Chomutov, Školní pěšina, č.p. 5094, 5095

Legenda: □ byty a příslušenství ■ spol. části ▲ hl. vchody