ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049163/2024

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Jindřichovice pro exekuční řízení č.j. 130 EX 222/24.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Most, JUDr. Jan Paraska, soudní exekutor**
Adresa:	Jaroslava Seiferta 2159/7, 43401 Most

OBVYKLÁ CENA	**5 787 000 Kč**

Počet stran: 18 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 30.9.2024 **Vyhotoveno:** V Praze 30.9.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 74/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 405 Jindřichovice, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 42/3 (zahrada) a parc. č. 43/4 (zahrada), vše v kat. území Jindřichovice v Krušných horách, obec Jindřichovice, část obce Jindřichovice, okres Sokolov, zapsáno na LV 875.

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 19.9.2024.

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. Jana Parasky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 7.6.2024 pod č.j. 130 EX 222/24-83/E1.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 19.9.2024.

- list vlastnictví č. 875 ze dne 6.6.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 17.6.2024, 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 17.6.2024.

- vyrozumění o ohledání nemovité věci.

- informace o nemovité věci od otce a švagra povinného.

- kopie kolaudačního rozhodnutí.

- kopie průvodní a technické zprávy.

- kopie technické zprávy.

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2044/2024-409. Podání k okamžiku 29.4.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2352/2024-409. Podání k okamžiku 15.5.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1344730,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4716/2023-409. Podání k okamžiku 13.10.2023.

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 Karlovarský, okres Sokolov, obec Jindřichovice, k.ú. Jindřichovice v Krušných horách
Adresa nemovité věci:	č.p. 405, 358 01 Jindřichovice

Místopis

Obec Jindřichovice se nachází v Karlovarském kraji, cca 22 km severozápadně od města Karlovy Vary, cca 15 km severně od města Sokolov a cca 5 km jihovýchodně od města Rotava. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází pošta, zámek a ubytovací zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Jindřichovice č.p. 405 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Jindřichovice" se nachází cca 240 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	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 3279/1 Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z Ytongu a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu je zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek značky Bramac. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z titanzinku. Střecha domu je opatřena komínem, střešními okny, solárními kolektory a bleskosvodem. Na střešních oknech je plíseň a jsou v horším stavu. Stáří budovy je cca 17 let. Okna domu jsou plastová s dvojsklem. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové plné. K domu patří oplocená zahrada a vestavěná garáž pro jedno auto. Oplocení je zděné a dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V přízemí domu se nachází vstup (4,21 m^2), obývací pokoj (24,77 m^2), kuchyně (12,21 m^2), spíž (2,32 m^2), prádelna (5,59 m^2), garáž (16,91 m^2), technická místnost (11,70 m^2), pokoj (15,30 m^2), koupelna (7,71 m^2), chodba (0,96 m^2), pokoj (16,81 m^2) a pracovna (11,40 m^2). V podkroví domu je koupelna (8,08 m^2), chodba (1,49 m^2), WC (2,90 m^2), pokoj (12,27 m^2), obývací pokoj (29,63 m^2), kuchyně (11,18 m^2), chodba (18,17 m^2), pokoj (24,93 m^2), terasa (14,85 m^2), šatna (4,01 m^2) a schodiště (2,47 m^2). Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené a posuvné. Koupelna v přízemí je se sprchovým koutem a s WC, v podkroví je s vanou. WC v podkroví je samostatně. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Dům je opatřen EZS s kamerovým systémem (nefunkční). Dům je určen k částečně modernizaci.

Nájemní smlouvy nebyly předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední plynové, kotlem, s rozvody do radiátorů, podlahové či lokální na tuhá paliva, krbovými kamny. Ohřev vody zajišťuje bojler (solární kolektory).

Na pozemku parc. č. St. 74/5 stojí stavba rodinného domu č.p. 405. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 873 m^2. Pozemky parc. č. St. 74/5, parc. č. 42/3 (zahrada) a parc. č. 43/4 (zahrada) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevným a zděným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy (zámková dlažba), porosty, skleník, přístřešek, pergola, kotec pro psa, hospodářská budova a letní kuchyň, která se stává z koupelny (1,81 m^2) a pokoje (12,34 m^2), je vytápěna přímotopem či krbem na tuhá paliva. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3279/1 ve vlastnickém právu Karlovarského kraje.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, letní kuchyň, kotec pro psa, hospodářská budova, pergola, skleník a přístřešek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 19.9.2024 za účasti otce a švagra povinného. Bylo umožněno vnitřní ohledání.

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	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 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané 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 přirážkou 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: rod. dům,
- lokalita: okruh cca 16 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 405 Jindřichovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	1 869,00 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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům Jindřichovice**
Lokalita: č.p. 148
Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Jindřichovice. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 174 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 110 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, fóliovník a drobné vedlejší stavby. K domu patří zahrada a vestavěná garáž. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek: 1 174,00 m^2
Zastavěná plocha: 110,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,07

Zdroj: realizovaný prodej z 29.4.2024 (V-2044/2024-409)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 900 000 Kč	1,33	**5 187 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Vintířov**
Lokalita: č.p. 29
Popis: Patrový rodinný dům v klidné a malebné lokalitě obce Vintířov. Rodinný dům o zastavěné ploše 134 m^2, do kterého je zavedena elektřina 230 V a 400 V, vodovodní řád, odpad do kanalizace, prošel rozsáhlou rekonstrukcí. Má plastová okna, ohřev vody a výhřev je zajištěn plynovým kotlem. Zahrada, která je kompletně oplocena, rovinatá a v Katastru vedena jako zahrada o výměře 501 m^2, zajišťuje předpoklad pro aktivní i relaxační odpočinek. Dále je k dispozici dílna a skladovací prostory, prostorná pergola k posezení s přáteli o kapacitě až 20 osob.
Pozemek: 635,00 m^2
Zastavěná plocha: 134,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,12

Zdroj: realizovaný prodej z 15.5.2024 (V-2352/2024-409)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
6 950 000 Kč	0,89	**6 185 500 Kč**

Název:	**Rodinný dům Kraslice**
Lokalita:	Wolkerova 1945
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Kraslice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 001 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 119 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. K domu patří zahrada a vestavěné garáže. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	1 001,00 m^2
Zastavěná plocha:	119,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	1,15
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,08

Zdroj: realizovaný prodej z 13.10.2023 (V-4716/2023-409)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
5 700 000 Kč	1,05	**5 985 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	5 187 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 785 833 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 185 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**5 785 833 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**5 785 833 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 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. Rodinný dům č.p. 405 Jindřichovice 5 785 833,- Kč

Porovnávací hodnota	**5 785 833 Kč**

Obvyklá cena	**5 787 000 Kč**
slovy: Pět milionů sedm set osmdesát sedm tisíc Kč	

Silné stránky

- velikost pozemku,
- příslušenství,
- solární kolektory,
- dostupnost autobusová.

Slabé stránky

- dům k částečné modernizaci.

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 pozemku parc. č. St. 74/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 405 Jindřichovice, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 42/3 (zahrada) a parc. č. 43/4 (zahrada), vše v kat. území Jindřichovice v Krušných horách, obec Jindřichovice, část obce Jindřichovice, okres Sokolov, zapsáno na LV 875.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **5.787.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 74/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 405 Jindřichovice, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 42/3 (zahrada) a parc. č. 43/4 (zahrada), vše v kat. území Jindřichovice v Krušných horách, obec Jindřichovice, část obce Jindřichovice, okres Sokolov, zapsáno na LV 875.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, letní kuchyň, kotec pro psa, hospodářská budova, pergola, skleník a přístřešek.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **5.787.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**5 787 000 Kč**
slovy: Pět milionů sedm set osmdesát sedm tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 875	3
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	11

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 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 049163/2024.

V Praze 30.9.2024

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

Digitálně podepsal JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Datum: 2024.09.30 13:47:49 +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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.06.2024 16:10:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 130EX 222/24 pro JUDr. Jan Paraska soudní exekutor Exekutorský úřad Most

Okres: **CZ0413 Sokolov** Obec: **560413 Jindřichovice**

Kat.území: **660434 Jindřichovice v Krušných horách** List vlastnictví: **875**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Fojtík Petr, č.p. 405, 35801 Jindřichovice **951104/1947**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 74/5	**873**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Jindřichovice, č.p. 405, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 74/5**				
42/3	**926**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
43/4	**70**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění peněžitých dluhů dlužníka a jejich příslušenství vyplývajících ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru č. 97125562, tj. dluhů spočívajících v povinnosti vrátit úvěr ve výši 3.820.000,- Kč s příslušenstvím a zaplacení smluvních pokut do výše 382.000,- Kč.

  Oprávnění pro

  FINFIX a.s., Plaská 622/3, Malá Strana, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 24822931

  Povinnost k

  Parcela: St. 74/5, Parcela: 42/3, Parcela: 43/4

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 97125562 ze dne 07.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 08:34:34. Zápis proveden dne 13.12.2016.**

  V-6296/2016-409

  Listina **Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne 08.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 12:08:11. Zápis proveden dne 24.03.2021.**

  V-1172/2021-409

  Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 27.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2021 08:30:00. Zápis proveden dne 24.08.2021.**

  V-4419/2021-409

  Pořadí k **21.11.2016 08:34**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Dovolání se neúčinnosti právního jednání**

Typ vztahu

tj. smlouvy kupní ze dne 21.11.2016 zapsané pod sp.zn. V-2122/2017-409.

Oprávnění pro

STAVMAT STAVEBNINY a.s., Pod Můstkem 884/6, 25219 Rudná, RČ/IČO: 25121049

Povinnost k

Parcela: St. 74/5, Parcela: 42/3, Parcela: 43/4

Listina **Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. 226/2018 ze dne 27.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 11:31:32. Zápis proveden dne 06.08.2018.**

Z-2525/2018-409

- **Exekuce na část majetku**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta č.p. 2159/7, 434 01 Most

Povinnost k

Parcela: St. 74/5, Parcela: 42/3, Parcela: 43/4

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130EX-222/2024 18/E1 ze dne 21.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 09:42:18. Zápis proveden dne 01.03.2024.**

Z-924/2024-409

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Most 130 EX-222/2024 41E1 ze dne 23.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2024 16:58:17. Zápis proveden dne 01.03.2024; uloženo na prac. Sokolov**

Z-897/2024-409

- **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 74/5, Parcela: 42/3

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 21.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2017 16:12:12. Zápis proveden dne 11.05.2017.**

V-2122/2017-409

Pro: **Fojtík Petr, č.p. 405, 35801 Jindřichovice** *RČ/IČO:* **951104/1947**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
42/3	**95011**	**926**
43/4	**95011**	**70**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.06.2024 16:10:00*

Okres: **CZ0413 Sokolov** Obec: **560413 Jindřichovice**

Kat.území: **660434 Jindřichovice v Krušných horách** List vlastnictví: **875**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

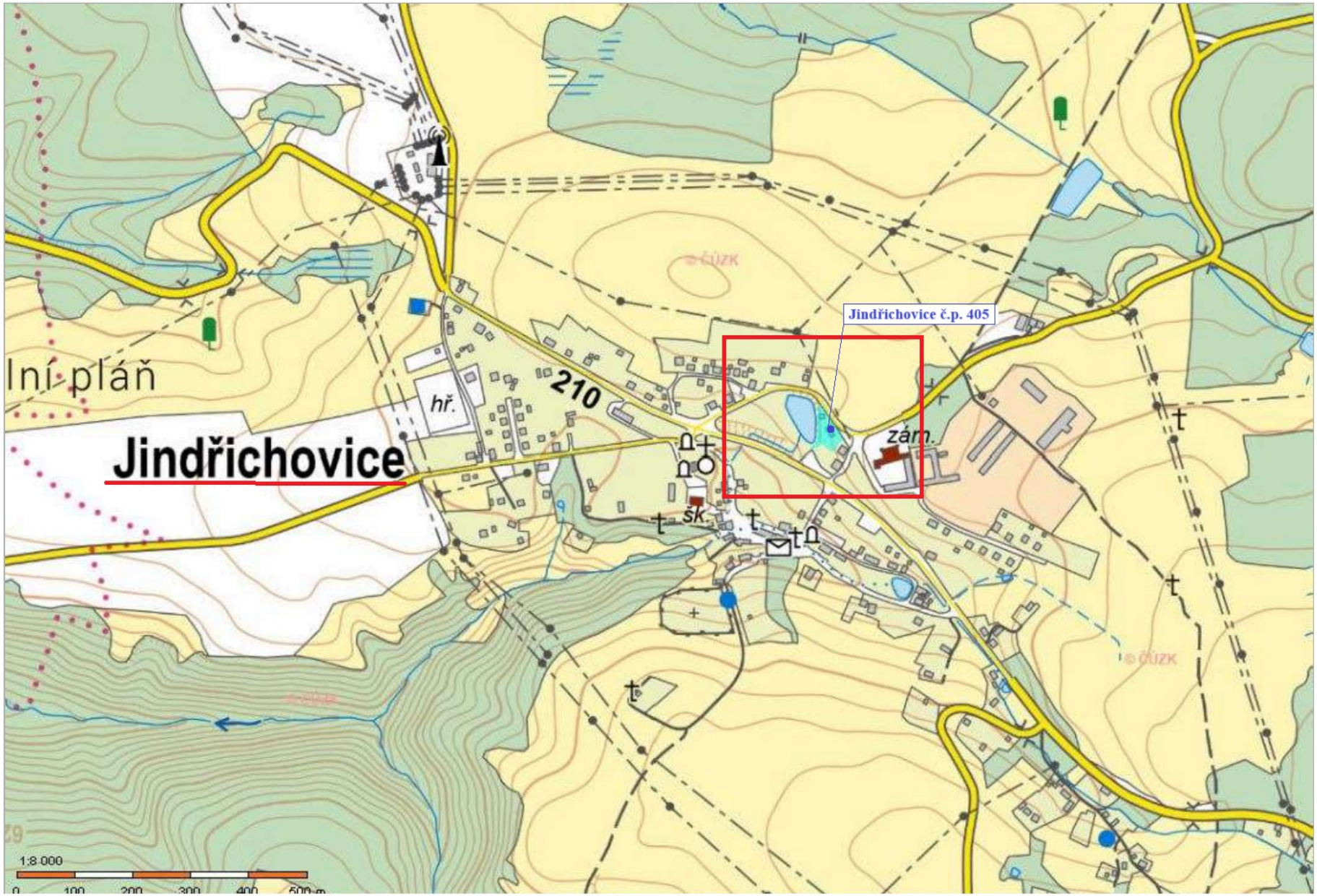
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 06.06.2024 17:10:04*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

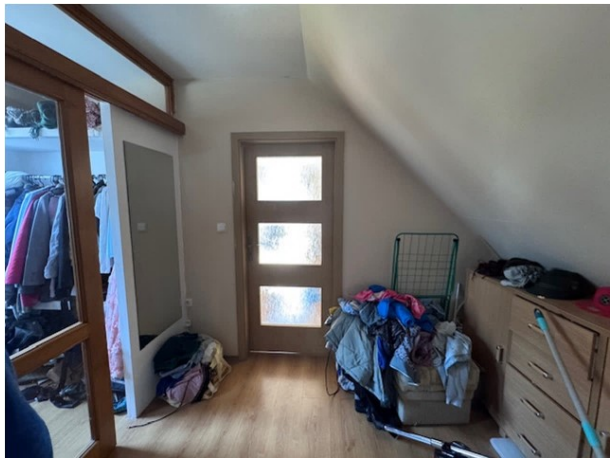
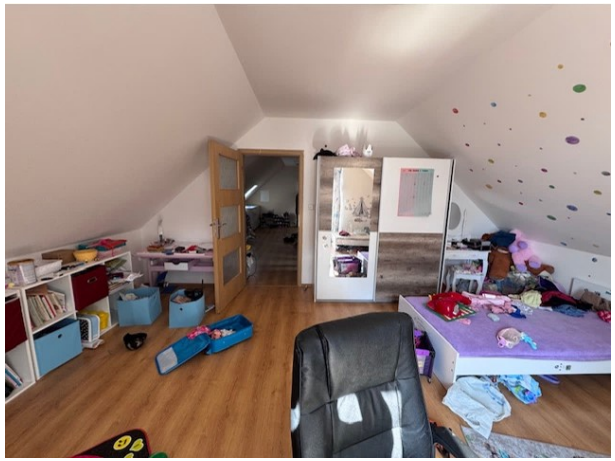
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

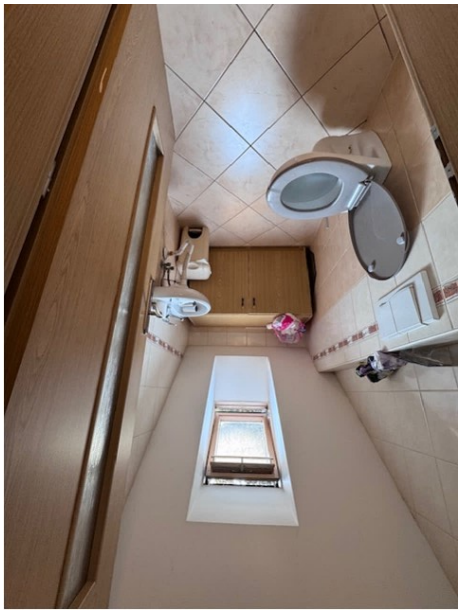
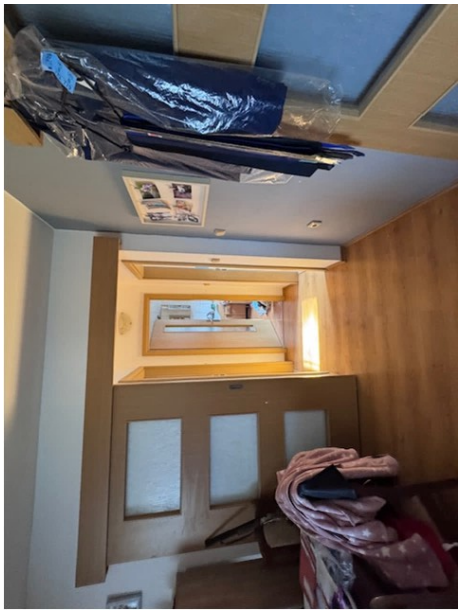
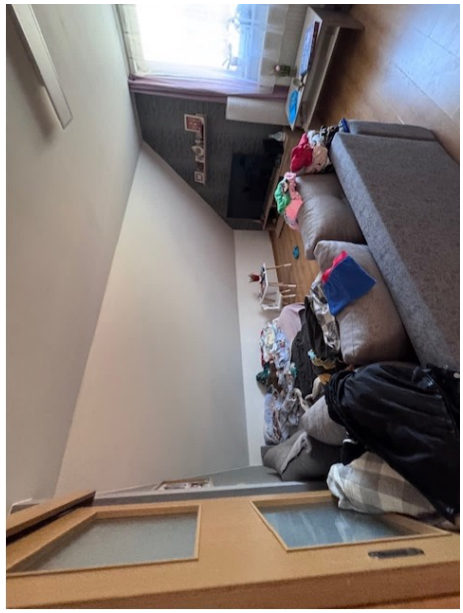
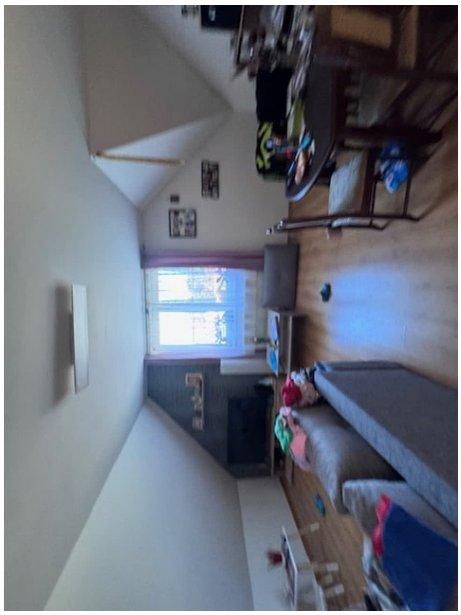
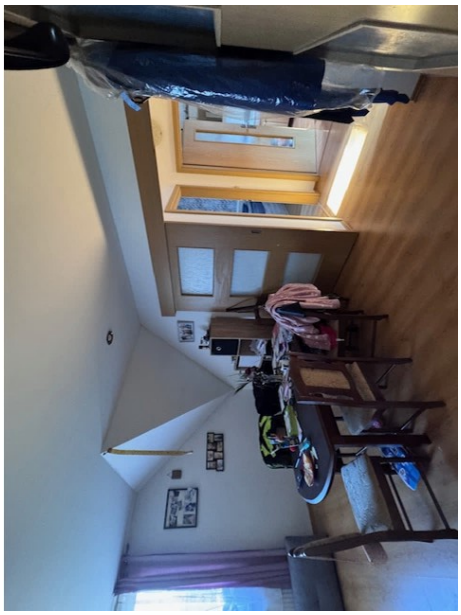
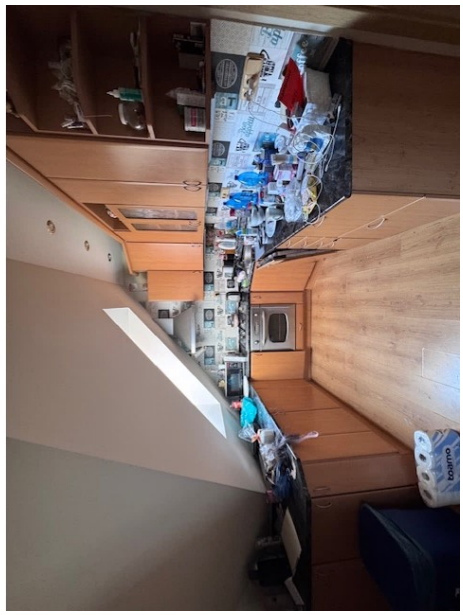
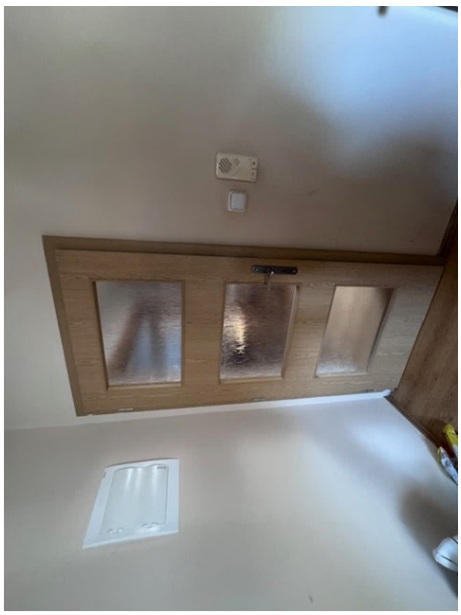
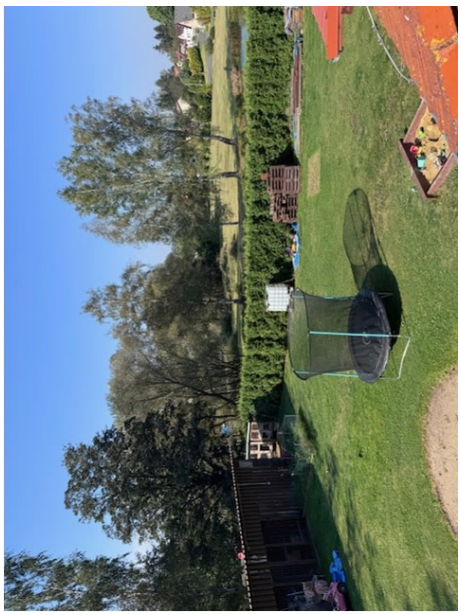
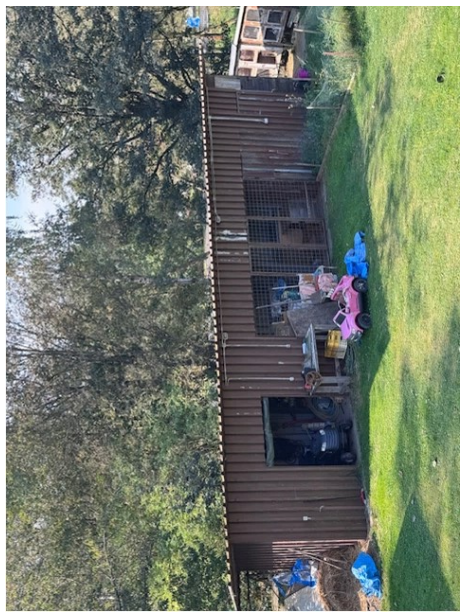
2410/2
2410/5
385
401
2409
41/3
3279/1
43/3
43/1
42/3
74/5
43/4
44
46
74/1
3667
3279/3
3279/2
3279/1
3163
3277/1
81
75/1
3277
3276
3782
3235
59/3
3765
69/2
69/1
69/3
218
3459/4
92/6
93/1
93/3
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

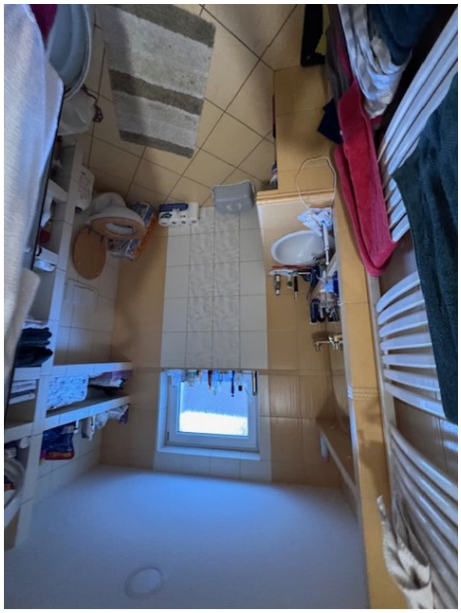
2409
431
434
3667
CUZK
3782
3765
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

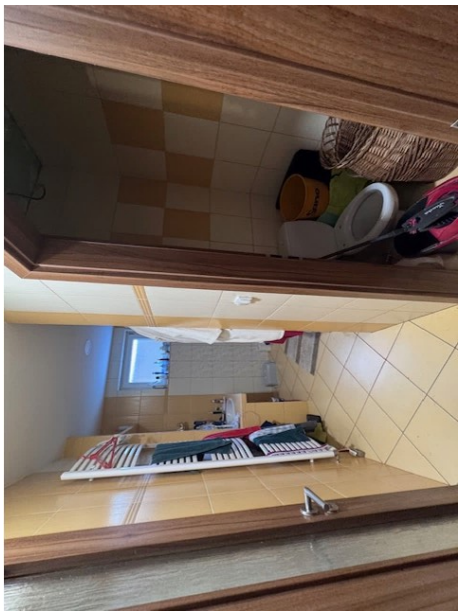
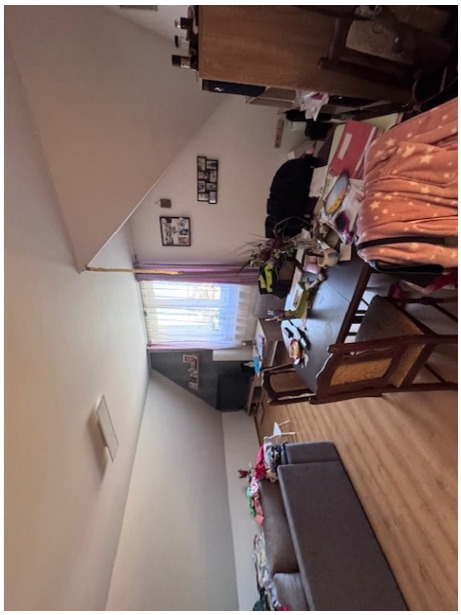

Jindřichovice č.p. 405
Jindřichovice
lní pláň
hř.
210
zám.
šk.
1:8 000
0 100 200 300 400 500 m

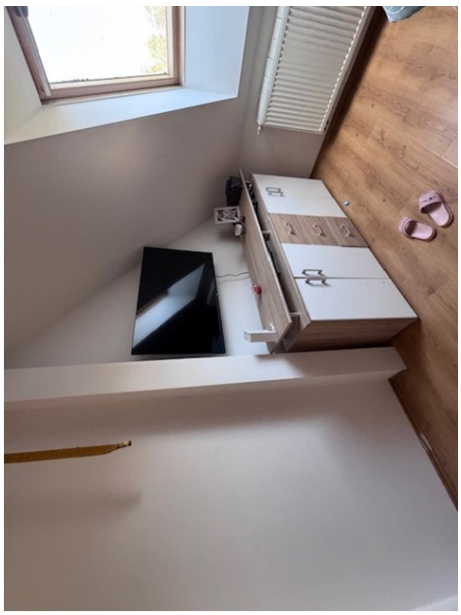
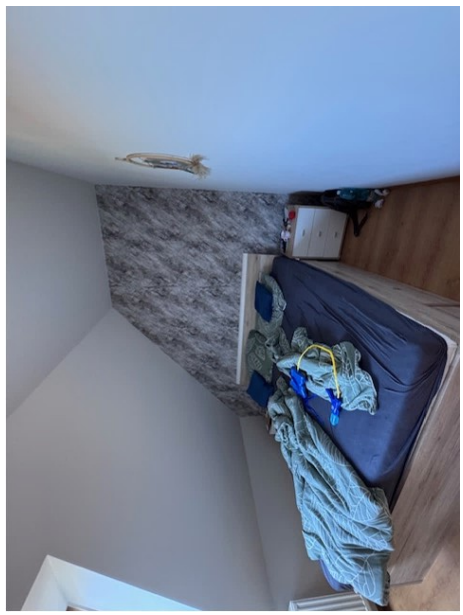
405
HUP

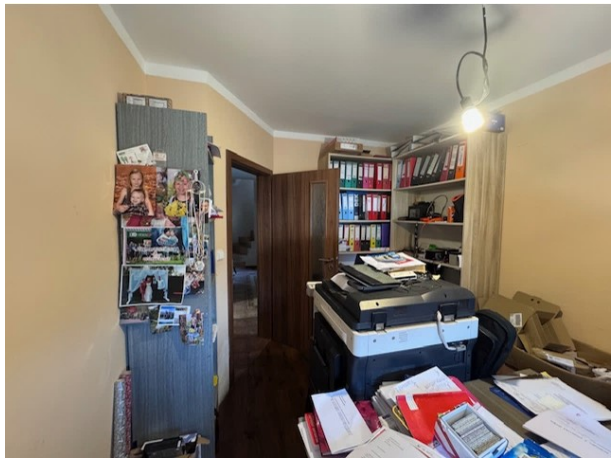



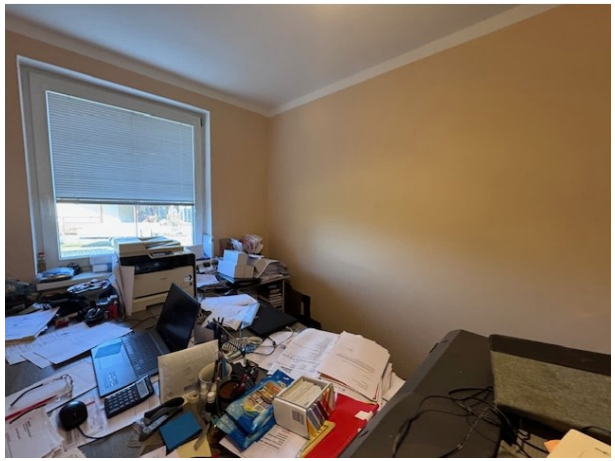










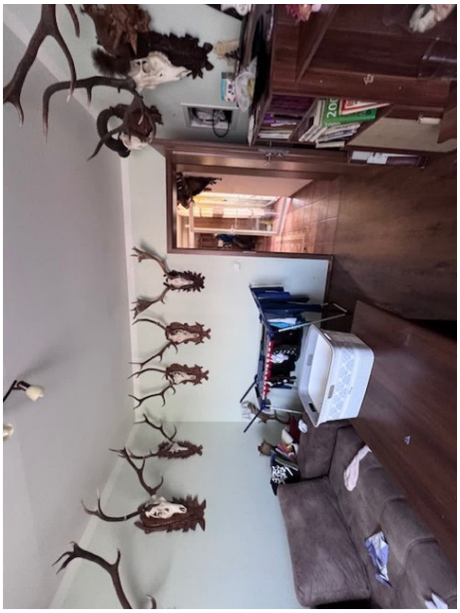


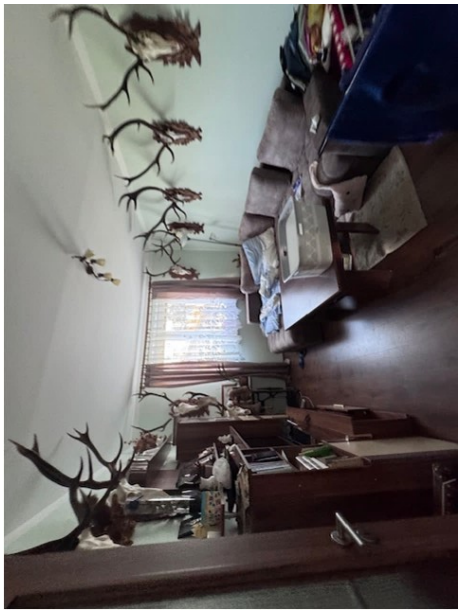



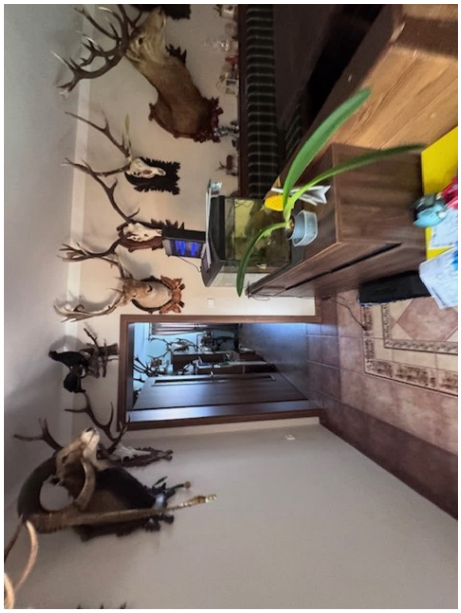



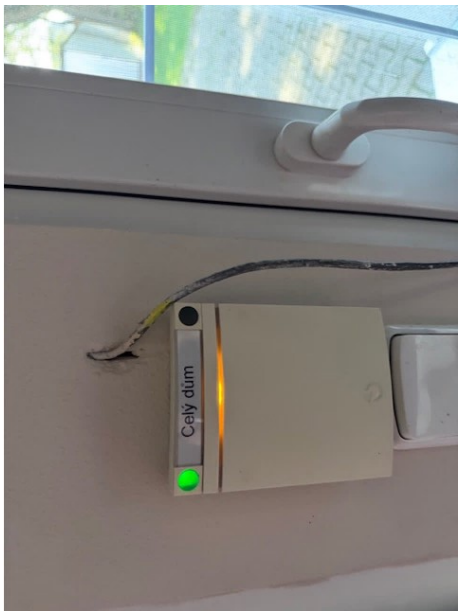
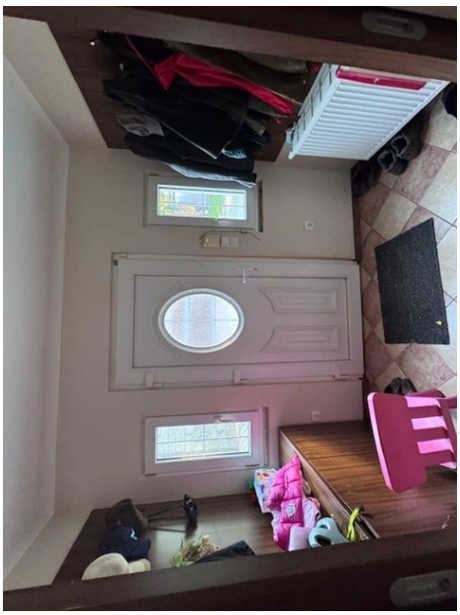
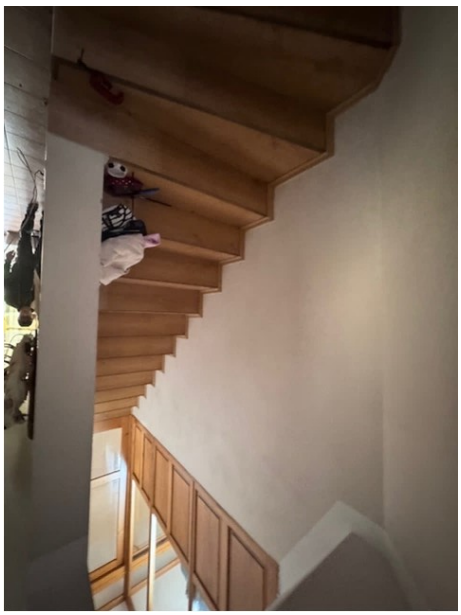
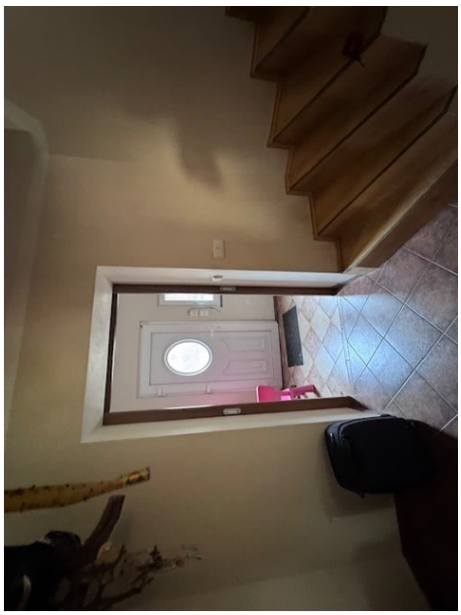
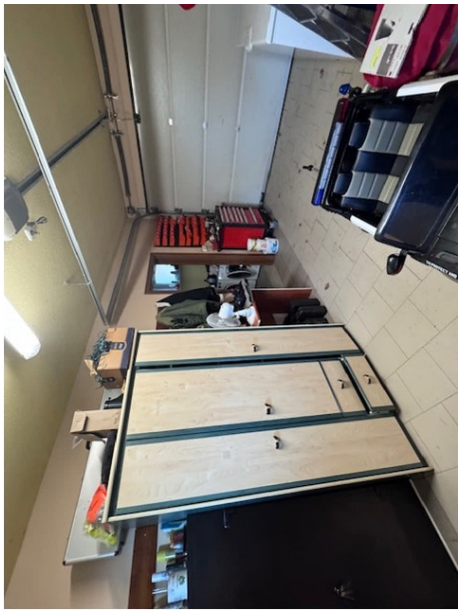
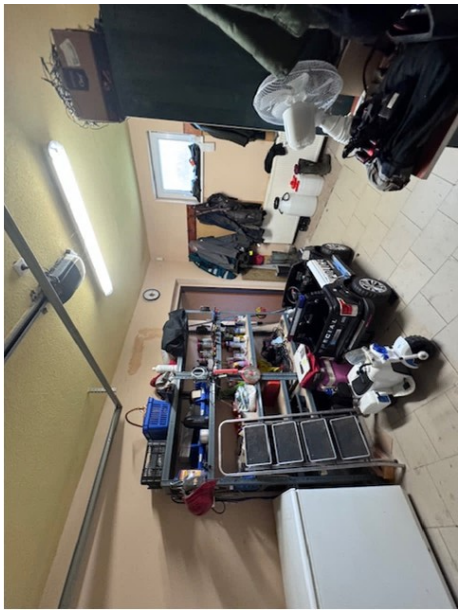
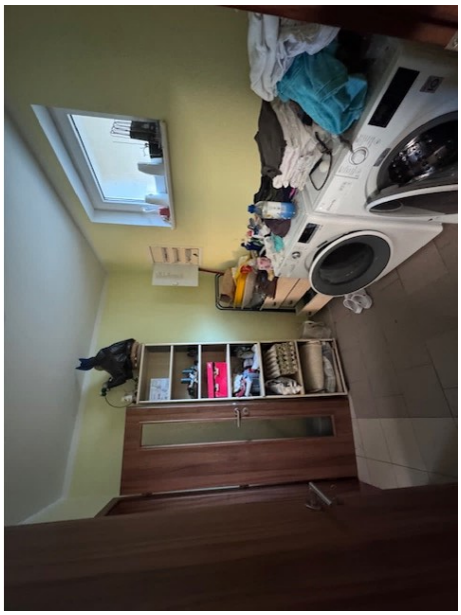
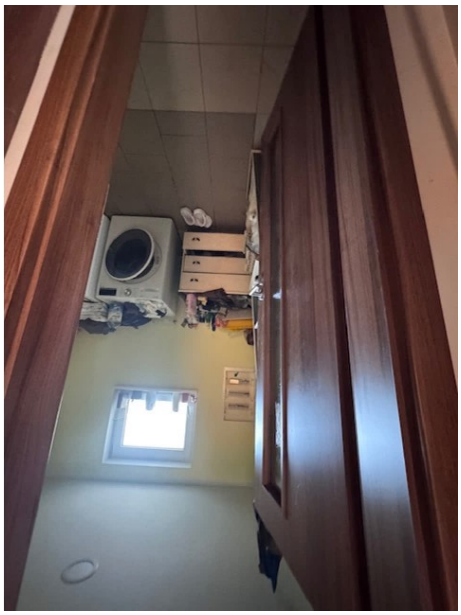
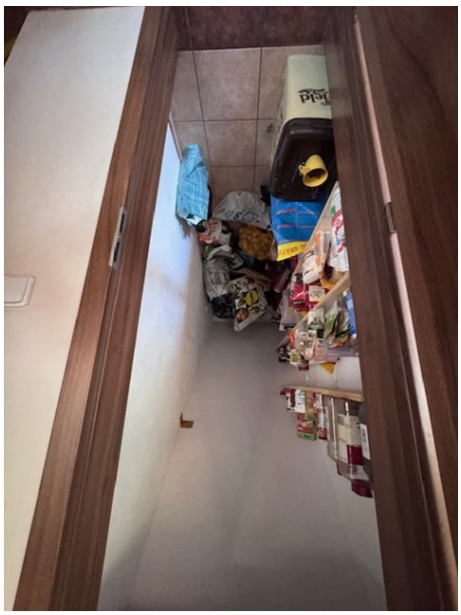
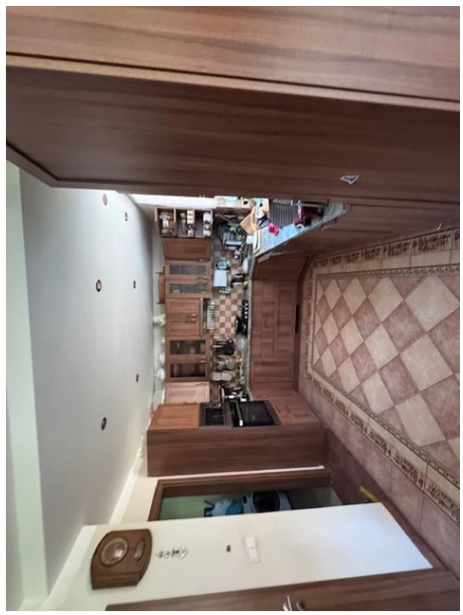
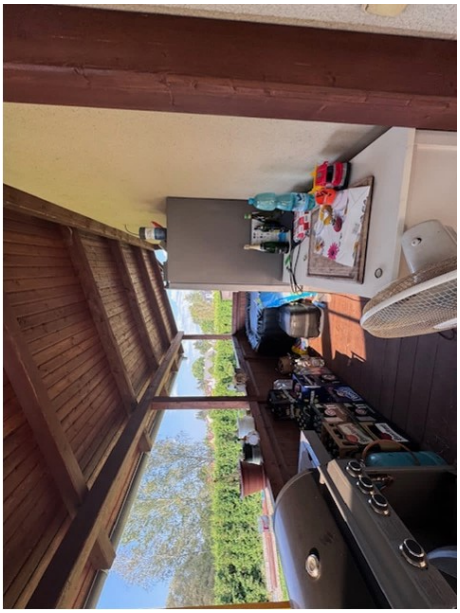
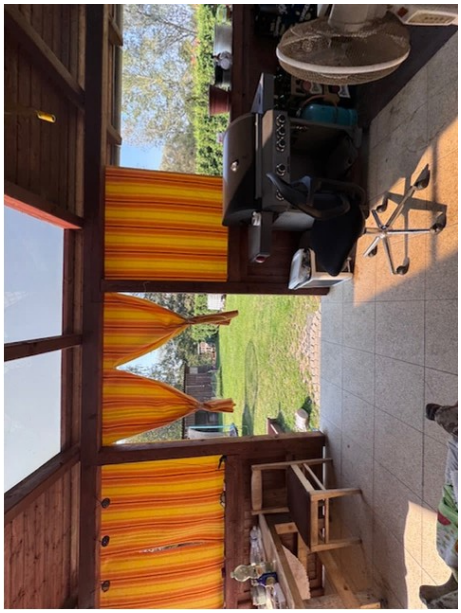
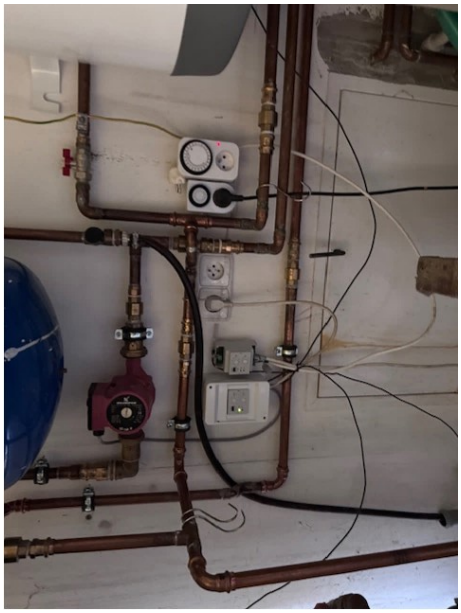
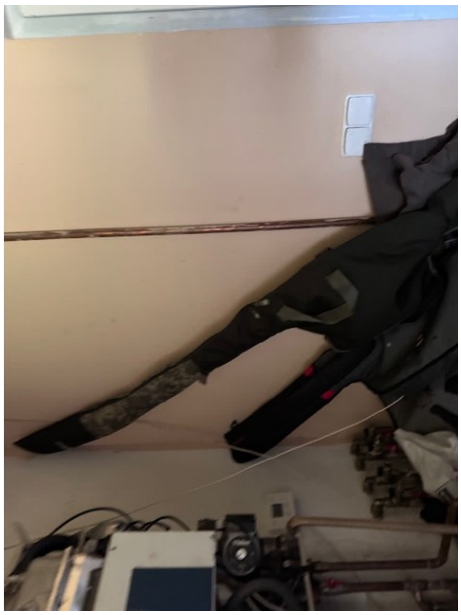
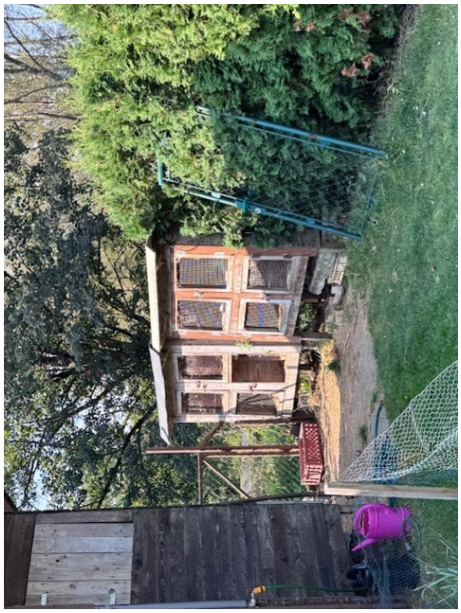
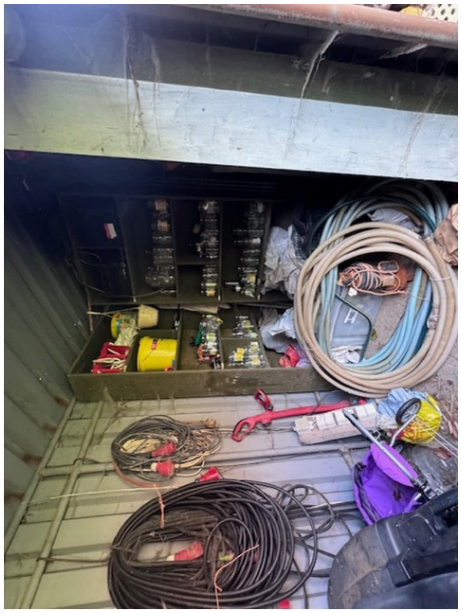
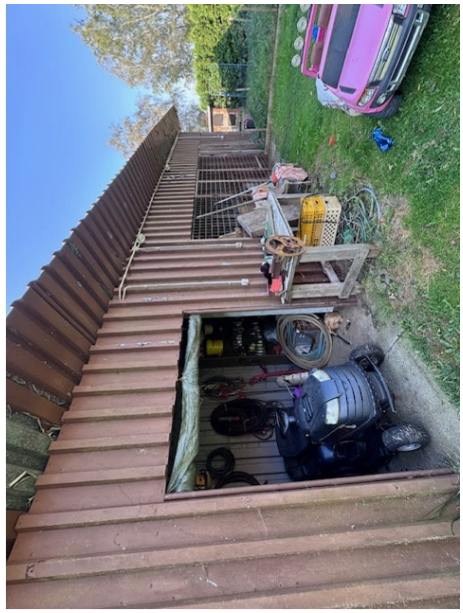
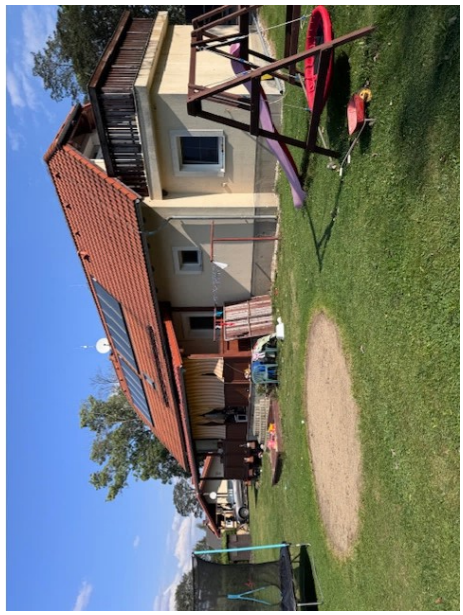
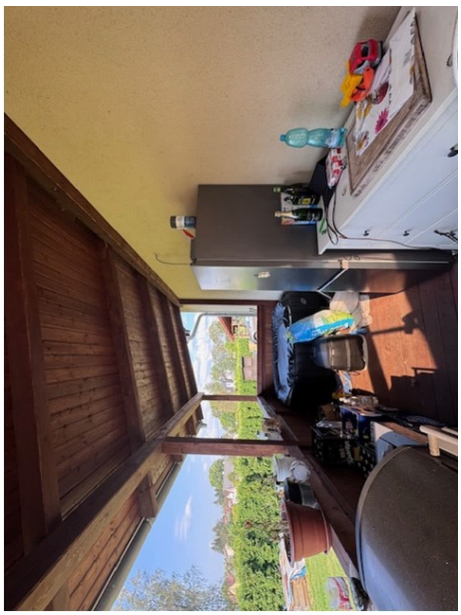
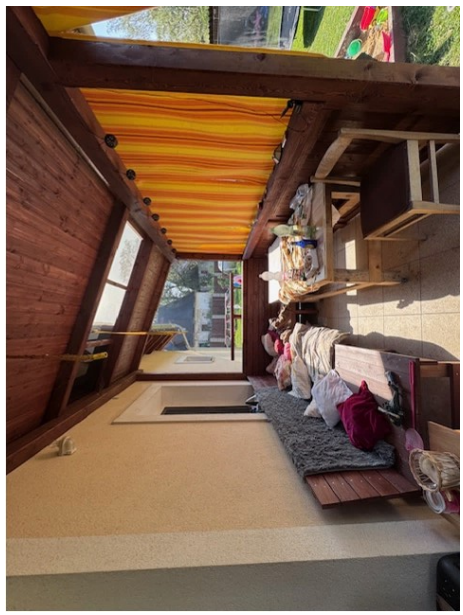
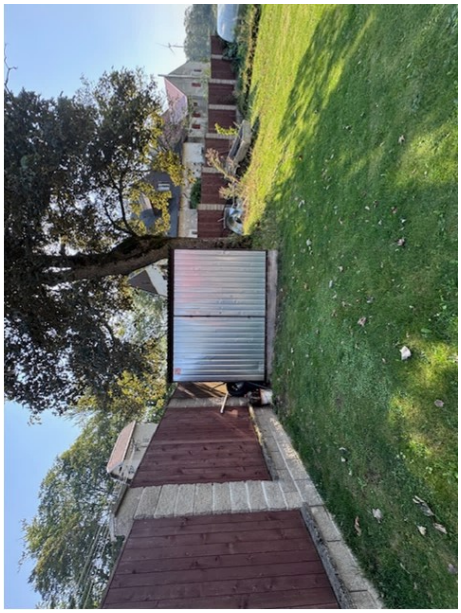











Cely dum