

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 813-20/2019

o ceně obvyklé nemovitého majetku a jejího příslušenství, a to v rozsahu 1/2 nemovitostí uvedených v oddílu B na LV č.1974, kat. území Ostrov nad Ohří, obec ostrov - viz. níže:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2019 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 55EX 1151/07 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555428 Ostrov

Kat.území: 715883 Ostrov nad Ohří

List vlastnictví: 1974

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Horáková Petra, Hlavní třída 989, 36301 Ostrov		1/4
Melleš Daniel, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov		1/4
Mellešová Dagmar, Hlavní třída 1366, 36301 Ostrov		1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2376	26	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2376				

Objednavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Karlovy Vary
Mgr. Luděk Němec
Cihelní 14
360 06 Karlovy Vary

Účel znaleckého posudku: exekuční řízení - prodej nemovitého majetku

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 14.6.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Pevný
Krškova 783/15
152 00 Praha 5

Počet stran: 12 stran včetně titulního listu. Objednavateli se předává v 1 vyhotovení v tištěné formě a v 1 vyhotovení v elektronické formě včetně fotodokumentace z místního šetření.

V Praze 2.7.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení Č.j. 55 EX 55EX 1151/07 -98 ze dne 9.10.2018 určit cenu obvyklou nemovitého majetku a jejího příslušenství, a to v rozsahu 1/2 nemovitostí uvedených v oddílu B na LV č.1974, kat. území Ostrov nad Ohří, obec ostrov - viz. níže:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2019 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 55EX 1151/07 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555428 Ostrov

Kat.území: 715883 Ostrov nad Ohří

List vlastnictví: 1974

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

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
Horáková Petra, Hlavní třída 989, 36301 Ostrov			1/4	
Melleš Daniel, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov			1/4	
Mellešová Dagmar, Hlavní třída 1366, 36301 Ostrov			1/2	
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 2376	26	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: st. 2376				

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: garáž
Adresa předmětu ocenění: Ostrov, 363 01 Ostrov
LV: 1974
Kraj: Karlovarský
Okres: Karlovy Vary
Obec: Ostrov
Katastrální území: Ostrov nad Ohří
Počet obyvatel: 16 865

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 979,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 041,00 Kč/m²**

3. Prohlídka posuzovaného nemovitého majetku .

Prohlídka byla provedena dne 14.6.2019 za účasti povinné.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1) Usnesení Č.j. 55 EX 1151/07 - 98 ze dne 9.10.2018 požadující vypracovat ocenění nemovitostí a jejího příslušenství , a to dle zadání a rozsahu uvedeného v bodě I. tohoto Usnesení.

2) Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený u ČÚZK bezúplatně Ex.úřadem Karlovy Vary - LV č. 1984 , kat. území Ostrov nad Ohří , obec Ostrov obsahující identifikační údaje o posuzovaných nemovitostech.

3) Kopie katastrální mapy pro kat. území Ostrov nad Ohří , obec Ostrov obsahující polohové identifikační údaje o posuzovaných nemovitostech.

4) Údaje zjištěné při místním šetření dne 14.6.2019 o posuzovaných nemovitostech.

5) Údaje zjišťované o nabídkách srovnatelných nemovitostech v realitních kancelářích obce Karlovy Vary a na realitních serverech Sreality.cz, Reality.cz, Hyperreality.cz, Net.reality.cz, a Hledamreality.cz,Zápodočeské reality.cz. a Portálu dražeb.

5) Závady a práva.

Závady , které prodejem nemovitostí nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva , u nichž zájem společnosti vyžaduje , aby nemovitost zatěžovaly a nadále - takovéto závady nebyly znalcem zjištěny ani nebyly zadavatelem posudku nebo povinným sděleny.

Práva nebyla znalcem z dostupných podkladů zjištěna ani nebyla zadavatelem posudku nebo povinným sděleny.

7. Umístění a popis nemovité věci







Posuzovaný objekt řadové zděné garáže s pozemkem se nachází na okraji obce Ostrov, umístěno na okraji obce.

Posuzovaná garáž je koncovou garáží v souboru řadových garáží, je zděné konstrukce s pultovou střechou a s dřevěnými vraty. Stáří objektu je cca 40 let. Stav venkovních konstrukcí a vnitřních prostor je ve značně zanedbaném stavu s nutností rekonstrukce, a to i části zdiva, stropu a zastřešení, elektřina je odpojena.

Příslušenství – nemovitost nemá příslušenství.

8. Stanovení způsobů ocenění

Pro stanovení ceny obvyklé (tržní) dle **zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů byl zvolen níže uvedený pomocný způsob ocenění:**

(Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 věci a určí se porovnáním.)

Prodeje (ani relevantní nabídky) obdobné nemovité věci (řadová garáž) nebyly pro stanovení ceny nemovité věci porovnáním přes veškerou snahu znalce dohledány.
V návaznosti na doporučený postup dle výkladu MF při obdobné situaci

„Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat.“

byl zvolen náhradní způsob ocenění cenou zjištěnou s níže uvedeným zdůvodněním:

Pomocný způsob ocenění dle současně platného oceňovacího předpisu byl zvolen z důvodu:

a) současně platný oceňovací předpis (oceňovací vyhláška) je od 1.1.2018 novelizován a snaží se svou metodikou co nejvíce přiblížit ceně obvyklé a vychází z cen u již realizovaných obchodů s obdobnými nemovitými věcmi v obdobných lokalitách.

b) znalci se přes veškerou snahu nepodařilo obstarat srovnatelné prodeje nebo nabídky k prodeji obdobné nemovité věci v dané nebo obdobné lokalitě .

c) cena stanovená na základě tohoto postupu je výchozí cenou pro finanční úřady při vyměření daňových povinností a je zpravidla i v případě prodeje výchozí cenou k jednání. Po zvážení dalších kladů a záporů je pak zpravidla akceptována jak stranou kupujícího, tak stranou prodávajícího a stává se tak cenou tržní.

Znalec tedy takto stanovenou cenu shledává jako vhodnou pro stanovení nejnižšího podání při prodeji majetku v exekučním řízení .

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - - standardní řadová garáž na okraji obce	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,924}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,880}$$

1. garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	974,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{garáž:} \quad 5,85 * 2,85 \quad = \quad 16,67 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
garáž:	16,67 m ²	2,36 m

Obestavěný prostor

$$\text{garáž:} \quad (5,85 * 2,85) * (2,36) \quad = \quad 39,35 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad = \quad 39,35 \text{ m}^3$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve velmi špatném stavu - (nutná celková rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = 0,800$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,800 = 0,298$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,880$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 974,- \text{ Kč/m}^3 * 0,298 = 290,25 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 39,35 \text{ m}^3 * 290,25 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,880 = 10\,050,78 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} \quad = \quad 10\,050,78 \text{ Kč}$$

2. pozemek p.č. St.2376

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,880$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - standardní pozemek se zástavbou řadovou garáží	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,880 = 0,880$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 041,-	0,880		916,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St..2376	26	916,08	23 818,08
Stavební pozemek - celkem			26		23 818,08

Pozemek p.č. St.2376 - zjištěná cena celkem = 23 818,08 Kč

REKAPITULACE

1. garáž	10 050,80 Kč
2. pozemek p.č. St.2376	23 818,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 33 868,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 33 870,- Kč

Cena spoluvlastnického podílu ve výši ½ = 16 935,- Kč.

C.) Rekapitulace

Cena obvyklá nemovitého majetku a jejího příslušenství, a to v rozsahu 1/2 nemovitostí uvedených v oddílu B na LV č.1974, kat. území Ostrov nad Ohří, obec ostrov - viz. níže:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2019 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 55EX 1151/07 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555428 Ostrov

Kat.území: 715883 Ostrov nad Ohří

List vlastnictví: 1974

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

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Horáková Petra, Hlavní třída 989, 36301 Ostrov			1/4
Melleš Daniel, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov			1/4
Mellešová Dagmar, Hlavní třída 1366, 36301 Ostrov			1/2
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
St. 2376		26 zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2376			

činí: 16 935,- Kč

slovy: Šestnácttisícdevěttřicetpět Kč.

Příslušenství – nemovitost nemá příslušenství .

Závady a práva.

Závady, které prodejem nemovitostí nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovaly a nadále - takovéto závady nebyly znalecm zjištěny ani nebyly zadavatelem posudku nebo povinným sděleny.

Práva nebyla znalecm z dostupných podkladů zjištěna ani nebyla zadavatelem posudku nebo povinným sděleny.



V Praze 2.7.2019

Ing. Josef Pevný
Krškova 783/15
152 00 Praha 5

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové pod č.j. Spr. 2438/2001 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 813-20/2019 znaleckého deníku.