

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 814-21/2019

o ceně obvyklé nemovitého majetku a jejího příslušenství, a to v rozsahu oddílu B z LV č.1430, kat. území Kaznějov, obec Kaznějov - 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 821/09 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559008 Kaznějov

Kat.území: 664553 Kaznějov

List vlastnictví: 1430

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Levá Simona, Ke Škále 220, 33151 Kaznějov		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1358	19	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če		garáž	St. 1358	

**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 6.7.2019

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení 55 EX 821/09-20 ze dne 20.10.2009 určit cenu obvyklou nemovitého majetku to v rozsahu oddílu B z LV č.1430, kat. území Kaznějov, obec Kaznějov - viz. níže:

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 55EX 821/09 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559008 Kaznějov

Kat.území: 664553 Kaznějov

List vlastnictví: 1430

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Levá Simona, Ke Škále 220, 33151 Kaznějov		

#### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1358	19	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če		garáž	St. 1358	

### 2. Základní informace

LV: 1430  
Kraj: Plzeňský  
Okres: Plzeň-sever  
Obec: Kaznějov  
Katastrální území: Kaznějov  
Počet obyvatel: 3 075

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **816,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **351,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Prohlídka posuzovaného nemovitého majetku .**

Prohlídka posuzované nemovitosti byla provedena dle výzvy k místnímu šetření dne 27.8.2015 ( dne 14.6.2019 jako kontrolní šetření ) z okolních volně přístupných pozemků - vlastník nemovitosti se na místní šetření dne 27.8.2015 nedostavil . V návaznosti na ustanovení § 336 odst. 4 o.s.ř. je zřejmé, že nepodaří-li se znalci prohlídku nemovitých věcí provést, ocenění je podle dostupných písemných dokladů, které jsou obsahem spisu a pomocí podkladů, které získá sám, viz. např. stanovisko odvolacího Městského soudu v Praze, č.j. 14 Co 405/2014 ze dne 1.11.2014, kdy povinný prohlídku nemovitosti neumožnil.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

1 ) Usnesení 55 EX 821/09-20 ze dne 20.10.2009 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. 1430 , kat. území Kaznějov, obec Kaznějov obsahující identifikační údaje o posuzovaných nemovitostech.

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

4) Údaje zjištěné při místním šetření dne 27.8.2015 a 14.6.2019 o posuzovaných nemovitostech.

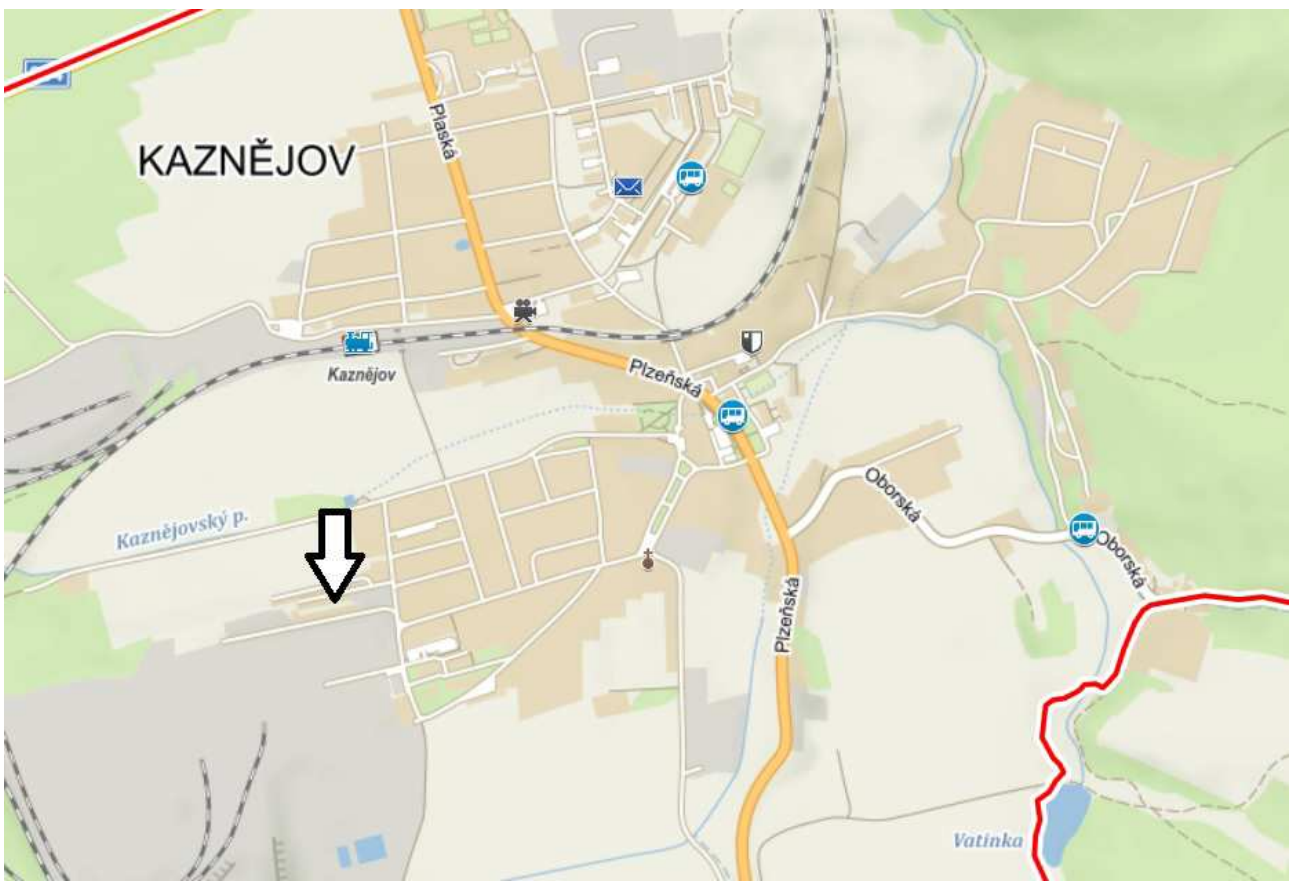
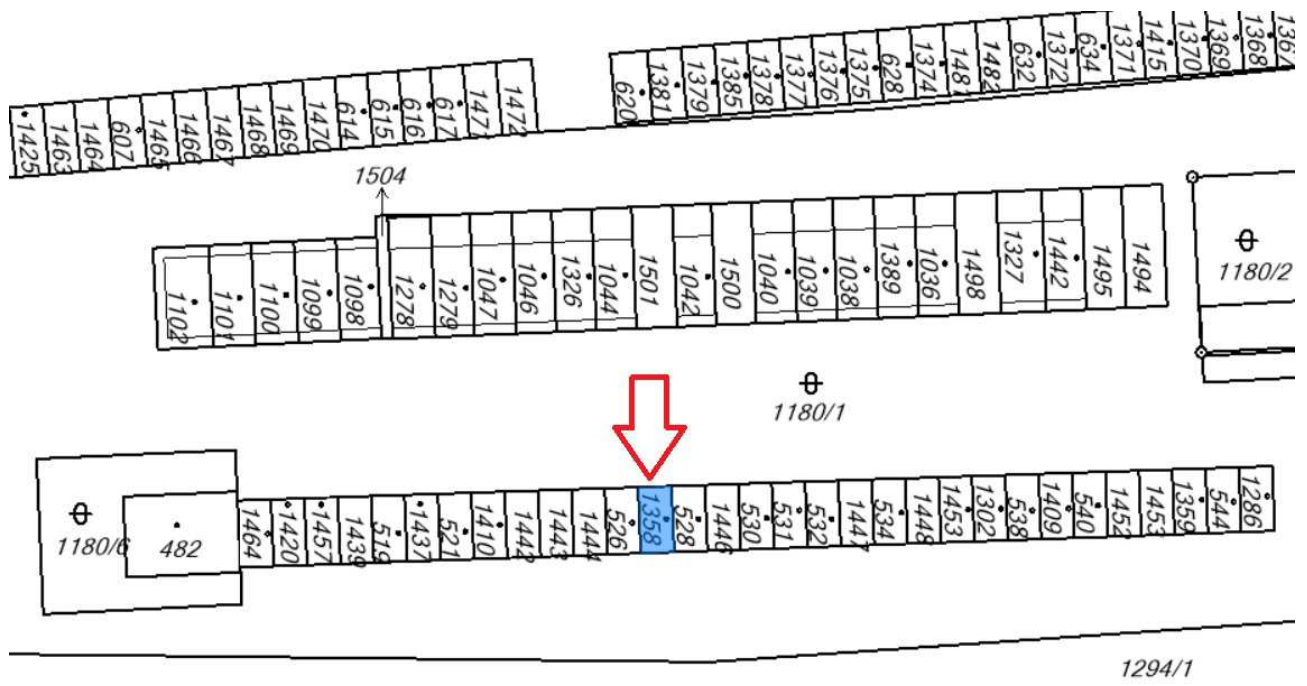
5) Údaje zjišťované o nabídkách srovnatelných nemovitostech v realitních kancelářích obce Karlovy Vary a na realitních serverech Sreality.cz, Reality.cz, Hyperreality.cz, Net.reality.cz, a Hledamreality.cz, Zápodočeské reality.cz. a Portálu dražeb.

### **5 ) Závady a práva.**

**Závady** , které prodejcem 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.

## 6. Umístění a popis nemovitosti







Posuzovaný objekt řadové zděné garáže s pozemkem se nachází na okraji obce Kaznějov - viz-označení na obecné mapě a mapě z KN shora.

Posuzovaná garáž je řadovou garáží , je zděné konstrukce s pultovou střechou s plechovými vraty. Stáří objektu je cca 40 let. Stav vnitřních prostor nebylo možné prověřit.

**Příslušenství** – nemovitost nemá příslušenství .

## **7. 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 vyměřování 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**

### **B1 ) 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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,713}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 není	III	-0,02

dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,627}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,871}$$

### 1. garáž

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 574,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

garáž: = 19,00 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
garáž:	19,00 m <sup>2</sup>	2,30 m

#### Obestavěný prostor

garáž:	(19)*(2,30)	=	<u>43,70 m<sup>3</sup></u>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>43,70 m<sup>3</sup></b>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	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: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,800 = \mathbf{0,504}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,880}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,574,- \text{ Kč/m}^3 * 0,504 = 793,30 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 43,70 \text{ m}^3 * 793,30 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,880 = 30\,202,07 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 30 202,07 Kč**

### 2. pozemek p.č. St.1358

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,880}$

### 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 pod řadovou garáží na okraji obce	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,880 = \mathbf{0,871}$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	351,-	0,871		305,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.1358	19	305,72	5 808,68
Stavební pozemek - celkem			19		<b>5 808,68</b>

**Pozemek p.č. St.1358 - zjištěná cena celkem = 5 808,68 Kč**

REKAPITULACE ceny dle cenového předpisu

1. garáž	30 202,10 Kč
2. pozemek p.č. St.1358	5 808,70 Kč

**Výsledná cena - celkem: 36 010,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 36 010,- Kč**

**B2 ) stanovení ceny obvyklé**

V návaznosti na shora uvedené pomocné ocenění dle cenového předpisu a její zdůvodnění na str. 6 Posudku stanovuji cenu obvyklou posuzovaných nemovitostí na 36 000,- Kč .

## C.) Rekapitulace

Cena obvyklá v návaznosti na zvolený způsob ocenění pro stanovení nejnižšího podání v exekučním řízení při prodeji níže uvedeného nemovitého majetku uvedeného v oddíle B na LV č.1430, kat. území Kaznějov, obec Kaznějov - 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 821/09 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559008 Kaznějov

Kat.území: 664553 Kaznějov

List vlastnictví: 1430

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Levá Simona, Ke Škále 220, 33151 Kaznějov		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1358	19	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany
bez čp/če		garáž	St. 1358	

**číní: 36 000,- Kč**

slovy: Třicetšesttisíc 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 znalcem zjištěny ani nebyly zadavatelem posudku nebo povinným sděleny.

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



V Praze 6.7.2019

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. 814-21/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 21/2019.