

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 850-14/2020

o ceně obvyklé nemovitého majetku a jejího příslušenství, a to v rozsahu spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 uvedeném v oddílu B na LV č.368, kat. území Janov u Litvínova, obec Litvínov - viz. níže:

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2019 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 55EX 559/07 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 637068 Janov u Litvínova

List vlastnictví: 368

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Roller Jiří, Dřínovská 4580, 43004 Chomutov		1/6		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 260/3	31	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Janov, č.e. 3, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 260/3				

**Objednatel 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 12.8.2020 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 12.8.2020

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení 55 EX 559/07 - 24 ze dne 23.7.2009 určit cenu obvyklou nemovitého majetku a jejího příslušenství, a to v zadání a rozsahu tohoto Usnesení - viz. níže :

I. Soudní exekutor ustanovuje za účelem vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti, a to podílu povinného ve výši 1/6 na nemovitostech zapsaných u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, na listu vlastnictví číslo 368, katastrální území Janov u Litvínova a obec Litvínov, a to na pozemku p. č. St. 260/3 a na budově č.e. 3 nacházející se na pozemku p. č. St. 260/3 soudního znalce v oboru ceny a odhady nemovitostí Ing. Josefa Pevného.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: spoluvlastnický podíl 1/6 na garáži

Adresa předmětu ocenění: Litvínov  
436 01 Litvínov

LV: 368

Kraj: Ústecký

Okres: Most

Obec: Litvínov

Katastrální území: Janov u Litvínova

Počet obyvatel: 23 884

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **800,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

##### **Název koeficientu**

	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{583,00 \text{ Kč/m}^2}$

### 3. Prohlídka posuzované nemovitosti

Prohlídka byla provedena dne 5.8.2019 za přítomnosti spoluvlastníka nemovitosti.

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

1 ) Usnesení Č.j. 55 EX 559/07 - 24 ze dne 23.7.2009 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. 368 , kat. území Janov u Litvínova , obec Litvínov obsahující identifikační údaje o posuzovaných nemovitostech.

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

4) Údaje zjištěné při místním šetření dne 5.8.2019 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 Litínov - části Janov u Litvínova .

Posuzovaná garáž je řadovou garáží v souboru řadových garáží , je zděné konstrukce s pultovou střechou a s dřevěnými vraty a střechou s krytinou asfaltovými pásy. 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.

**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 přikládána 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 s nutností celkové rekonstrukce ) 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 1.8.2019 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**

### **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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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 - podíl na garáži ve špatném tech. stavu	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Negativní - podíl na nemovitosti	I	-0,02
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,949}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

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	I	1,00

celku		
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 dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
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 - řadová garáž poblíž bytových domů	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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,835}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,818}$$

### 1. garáž

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 207,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1NP: = 31,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP:	31,00 m <sup>2</sup>	2,30 m

#### Obestavěný prostor

$$1NP: (31)*(2,30) = \frac{71,30 \text{ m}^3}{}$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} = \mathbf{71,30 \text{ m}^3}$$



## 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 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 špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 40 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,800 = \mathbf{0,484}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,930}$

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

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,207,- \text{ Kč/m}^3 * 0,484 = 584,19 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 71,30 \text{ m}^3 * 584,19 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 0,880 = 34\,088,61 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	<b>34 088,61 Kč</b>
Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	<b>34 088,61 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	<b>1 / 6</b>
Garáž - zjištěná cena	=	<b>5 681,44 Kč</b>

## 2. pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,930}$

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

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - standardní stavební pozemek v intravilánu obce zastavěný řadovou garáží	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,880 = 0,818$$

### 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	583,-	0,818		476,89

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.260/3	31	476,89	14 783,59
Stavební pozemek - celkem			31		<b>14 783,59</b>
<b>Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>14 783,59 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 6
<b>Pozemek - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>2 463,93 Kč</b>

### Přehled cen, závěr:

1. garáž	5 681,40 Kč
2. pozemek	2 463,90 Kč

**Výsledná cena - celkem: 8 145,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 150,- Kč**

**Klady :** Garáž poblíž bytové zástavby

**Zápory :** Garáž se značně zanedbanou údržbou s nutností celkové rekonstrukce.

### **Stanovení ceny obvyklé :**

V návaznosti na shora uvedenou pomocnou hodnotu ( cenu dle oceňovacího předpisu )  
a klady a zápory posuzované nemovitosti , stanovuji cenu obvyklou jejího spoluvlastnického  
podílu ve výši 1/6 na 8 100,-Kč.

### **C.) Rekapitulace**

Cena obvyklá nemovitého majetku a jejího příslušenství, a to v rozsahu spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na nemovitém majetku uvedeném v oddílu B na LV č.368, kat. území Janov u Litvínova, obec Litvínov - viz. níže:

#### **VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 25.04.2019 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 55EX 559/07 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 637068 Janov u Litvínova

List vlastnictví: 368

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

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>		
<i>Vlastnické právo</i>				
Roller Jiří, Dřínovská 4580, 43004 Chomutov		1/6		
<i>B Nemovitosti</i>				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 260/3	31	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Janov, č.e. 3, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 260/3				

**činí: 8 100,- Kč**

slovy: Osmtisícjednosto 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 12.8.2020

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. 850-14/2020 znaleckého deníku.