

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5157/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 1143, pozemku p.č. 1155/47, součástí je stavba: bez č.p./č.e. jiná stavba, zapsaných na LV číslo 1280, katastrální území Bystrany, obec Bystrany, okres Teplice

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374 DS: qmhy8q
e-mail: zvh@atlas.cz www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor, IČ: 66241146
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Číslo jednací: 003 EX 950/12-51

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.04.2021

Vyhotoveno: V Hranicích 11.05.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě usnesení č.j. 003 EX 950/12-51 Exekutorského úřadu Praha 10, Mgr. Bednář Richard, soudního exekutor, byl přibrán znalec a to k ocenění nemovitých věcí - pozemku p.č. 1143, pozemku p.č. 1155/47, součástí je stavba: bez č.p./č.e. jiná stavba, zapsaných na LV číslo 1280, katastrální území Bystřany, obec Bystřany, okres Teplice

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a zjistil, zda se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.04.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.**”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 19.04.2021, LV číslo 1280, k.ú. Bystřany
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření za účasti sousedů, kteří se nepředstavili, ale poskytli znalci informace
- povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil

- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskerealita.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Teplice, obec Bystřany, k.ú. Bystřany
Adresa nemovité věci: Bystřany, 417 61 Bystřany

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslav Machek, Přítkovská 1688/11, 415 01 Teplice, LV: 1280, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva

Typ

Předkupní právo pro pozemek p.č. 1155/47 podle smlouvy ze dne 17.08.2005

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narizení exekuce - Machek Miroslav

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází na severním okraji obce, v zahrádkářské lokalitě pod Doubravskou horou. Jedná se o svažité, oplocené pozemky, na kterém stojí objekt, užívaný jako zahrádkářská chata. Na pozemku se nacházejí také vedlejší stavby a trvalé porosty. Příjezd je po polní cestě v uzavřeném zahrádkářském areálu.

Zaměření bylo částečně provedeno laserovým měřidlem. Nemovité věci nebyly při prohlídce v plném rozsahu přístupné. Některé výměry, míry a vybavení byly odhadnuty. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Zahrádkářská chata
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Zahrádkářská chata

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Bystřany 417 61 Bystřany
LV:	1280
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Bystřany
Katastrální území:	Bystřany
Počet obyvatel:	1 900
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 071,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 463,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,973}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreční oblasti	III	0,05
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	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,876}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,852}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,876}$$

1. Zahrádkářská chata

Přízemní, nepodsklepený, samostatně stojící objekt zahrádkářské chaty, s plochou střechou, se

nachází na pozemku p.č. 1155/47. Objekt je napojen asi na el. energii a vodovod. Objekt byl postaven asi před 30 lety. Během užívání byl objekt opravován.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází asi dvě místnosti.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové patky
2. Podezdívka jen u typu I	ne
3. Obvodové stěny	OSB desky
4. Stropy	OSB desky
5. Zastřešení	pultové
6. Krytina	plechová
7. Klempířské konstrukce	ne
8. Úprava povrchů	ne
9. Schodiště	ne
10. Dveře	dřevěné
11. Okna	jednoduchá, dřevěná
12. Podlahy	asi prkna
13. Vytápění	asi ne
14. Elektroinstalace	asi 220V
15. Rozvod vody	asi ano
16. Zdroj teplé vody	ne
17. Rozvod propan-butanu	ne
18. Kanalizace	ne
19. Záchod	ne
20. Okenice	ne
21. Vnitřní vybavení	ne
22. Ostatní	ne

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně objektu jsou přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, schody, vrátka, oplocení a kůlna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 042,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: $5,00 \times 3,00$ = 15,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	15,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1. NP: $(5,00 \times 3,00) \times (2,80)$ = 42,00 m³

$$\begin{array}{l} \text{zastřešení:} \quad (5,00 \cdot 3,00) \cdot (0,20 \cdot 0,5) \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} \end{array} = \frac{1,50 \text{ m}^3}{43,50 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkrovní nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ G
1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Dřevěné jednostranně obíjené	I	-0,05
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkrovní	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Do 400 m ²	II	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} \cdot 0,850 = \mathbf{0,607}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,973}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,876}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \cdot I_V = 2\,042,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,607 = 1\,239,49 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 43,50 \text{ m}^3 \cdot 1\,239,49 \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,973 \cdot 0,876 = 45\,956,74 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{45\,956,74 \text{ Kč}}$$

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,876}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - Bez vlivu na cenu. Území je stabilizované.	II	0,00

6

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,876 = 0,876$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	463,-	0,876		405,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1155/43	185	405,59	75 034,15
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1155/47	15	405,59	6 083,85
Stavební pozemky - celkem			200		81 118,-

Pozemky - zjištěná cena celkem = 81 118,- Kč

3. Trvalé porosty

Pozemky jsou osázeny trvalými porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	81 118,00
Celková výměra pozemku	m ²	200,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	30,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	12 167,70
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	790,90
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	790,90 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zahrádkářská chata

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	12,75 m ²
Obestavěný prostor:	43,50 m ³
Zastavěná plocha:	15,00 m ²
Plocha pozemku:	200,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. 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.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Chata s pozemkem k.ú. Bystřany
Lokalita:	Pod Doubravskou horou
Popis:	Pozemek p.č. St, 1159/19 o výměře 18 m ² , pozemek p.č. 1159/22 o výměře 404 m ²
Pozemek:	404,00 m ²
Užitná plocha:	18,00 m ²
Použité koeficienty:	

K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: V-2451/2020-509
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		0,80		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
400 000	18,00	22 222	0,72	16 000

Název:	Chata s pozemkem k.ú. Bystřany			
Lokalita:	Pod Doubravskou horou			
Popis:	Pozemek p.č. St. 1159/11 o výměře 19 m ² , pozemek p.č. 1159/26 o výměře 418 m ² .			
Pozemek:	418,00 m ²			
Užitná plocha:	19,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: V-4290/2019-509
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		0,90		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
250 000	19,00	13 158	0,90	11 842

Název:	Prodej chaty 16 m2, pozemek 800 m2			
Lokalita:	Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem			
Popis:	Nemovitosti SEVER vám zprostředkují prodej chaty v osobním vlastnictví v Ústí nad Labem v zahrádkářské kolonii Střížovický vrch. Zděná chata se zastavěnou plochou 16m2 je celá podsklepená. Chata je v osobním vlastnictví a zahrada s výměrou 800m2 je ve vlastnictví státu, ke které náleží nájemní smlouva. Zahrada je převážně rovinatá s okrasnými keři. Příjezd k zahradě je zajištěný po zpevněné příjezdové cestě. Parkování je možné přímo na pozemku. Chata je vhodná ihned k rekreaci i k úpravě dle vlastních představ nových majitelů. V případě zájmu vám zajistíme optimální variantu financování za zvýhodněných podmínek pro naše klienty.			
Pozemek:	800,00 m ²			
Užitná plocha:	16,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,60
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
759 000	16,00	47 438	0,36	17 078

Název: Prodej chaty 18 m2, pozemek 372 m2**Lokalita:** Teplice, okres Teplice**Popis:** V zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout zahradu v osobním vlastnictví se zděnou chatou v malé kolonii Třešňovka (pod Novou Vsí).

Její velikost je 372 m² včetně zděné chaty, která má 18 m². Ta disponuje elektřinou, kamny a malou kuchyňkou. Za chatou je pak další prostor pro uskladnění zahradní techniky. Vhodný je také pro skladování vypěstovaných potravin, a to díky konstantní teplotě, kterou zajišťuje umístění této místnosti do svažitého terénu.

Zahrada je členitá s místem pro pěstování, skleníkem a zahradním zděným krbem s posezením. Při hraně zahrady je také rozvod užitkové vody, v kolonii pak rozvod pitné vody.

Velkou předností je možnost dojezdu autem až k zahradě, její umístění na kraji kolonie, která má pouze 39 zahrad a nádherné výhledy na Komáří vížku.

Těšíme se na viděnou s Vámi.

Pozemek: 372,00 m²**Užitná plocha:** 18,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
865 000	18,00	48 056	0,37	17 781

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla zaokrouhlena.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 842 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 675 Kč/m ²

Maximální jednotková porovnávací cena	17 781 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	15 675 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	12,75 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	199 856
zaokrouhlení	/ 200 000,00 = 200 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	200 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zahrádkářská chata	45 956,70 Kč
2. Pozemky	81 118,- Kč
3. Trvalé porosty	790,90 Kč

Výsledná cena - celkem: **127 865,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **127 870,- Kč**

slovy: Jednostodvacetsedmtisícsmsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
127 870 Kč
slovy: Jednostodvacetsedmtisícsmsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zahrádkářská chata	200 000,- Kč
-------------------------	--------------

Porovnávací hodnota	200 000 Kč
---------------------	------------

Obvyklá cena
200 000 Kč
slovy: Dvěstětisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné

nemovitě věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Na základě usnesení č.j. 003 EX 950/12-51 Exekutorského úřadu Praha 10, Mgr. Bednář Richard, soudního exekutor, byl přibrán znalec a to k ocenění nemovitých věcí - pozemku p.č. 1143, pozemku p.č. 1155/47, součástí je stavba: bez č.p./č.e. jiná stavba, zapsaných na LV číslo 1280, katastrální území Bystřany, obec Bystřany, okres Teplice

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a zjistil, zda se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství:
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	200 000 Kč
slovy: Dvěstětisíc Kč	

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou:

Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu. Na realitním trhu s nemovitými věcmi se běžně s podobnými pozemky obchoduje a z tohoto důvodu bylo při stanovení tržní hodnoty - obvyklé ceny přihlédnuto k porovnání. V poslední době je poptávka vyšší než nabídka nemovitých věcí.

Rekapitulace:

Cena zjištěná porovnávacím způsobem po zaokrouhlení	200 000 Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou*	0 Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny *	0 Kč

* konstatováno na základě podkladů, dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku

Příslušenství tvoří:

přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, schody, vrátka, oplocení a kůlna.

Na nemovitých věcech nebyla zjištěna věcná břemena a nájemní práva ani skutečnost, že u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich částí, jedná o kulturní památku mimo předkupního práva pro pozemek p.č. 1155/47 podle smlouvy ze dne 17.08.2005.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5157/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5157/2021 evidence posudků.

V Hranicích 11.05.2021

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5157/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2021 14:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 950/12 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567477 Bystřany
Kat.území: 616702 Bystřany List vlastnictví: 1280
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Machek Miroslav, Přítkovská 1688/11, Trnovany, 41501 Teplice	500321/082	
---	------------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1155/43	185	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1155/47	15	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1155/47

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

o Předkupní právo

den vzniku 5.9.2005

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001

Povinnost k

Parcela: 1155/47

Listina Ohlášení vzniku předkupního práva podle zák.č.95/1999 Sb. 20378/2005 -69 ze dne 17.08.2005.

Z-8591/2005-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Machek Miroslav, Přítkovská 1688/11, Trnovany, 41501
Teplice, RČ/IČO: 500321/082

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 60 EXE 339/2012-6 ze dne 10.05.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2019 12:56:42. Zápis proveden dne 13.11.2019; uloženo na prac. Praha

Z-38912/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1155/43, Parcela: 1155/47

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2021 14:15:03

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567477 Bystřany
Kat.území: 616702 Bystřany List vlastnictví: 1280
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 003 EX-950/2012 -40 ze dne 05.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2019 00:04:08. Zápis proveden dne 14.11.2019; uloženo na prac. Teplice
Z-5071/2019-509

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Koncz, 26. dubna 573/10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Machek Miroslav, Přítkovská 1688/11, Trnovany, 41501
Teplice, RČ/IČO: 500321/082

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 45 EXE-2473/2010 ze dne 08.02.2011. Právní moc ke dni 12.04.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2020 08:15:05. Zápis proveden dne 12.02.2020; uloženo na prac. Teplice
Z-597/2020-509

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1155/43, Parcela: 1155/47

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 074 EX-08625/2010 -061 ze dne 12.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2020 08:15:05. Zápis proveden dne 13.02.2020; uloženo na prac. Teplice
Z-598/2020-509

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
OO-1/2019-509

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 13.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2019 15:14:39. Zápis proveden dne 04.06.2019.

V-2456/2019-509

Pro: Machek Miroslav, Přítkovská 1688/11, Trnovany, 41501 Teplice RČ/IČO: 500321/082

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1155/43	14077	185

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

