

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22687

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinná rekreace a garáž Miřetice u Klášterce nad Ohří

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Klášterec nad Ohří, k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří

Adresa: č.e. 69, 431 51 Klášterec nad Ohří

**OBJEDNATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor

Adresa: Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 003 EX 6059/13 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**2 025 000 Kč**

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

Stav ke dni: 28.4.2022

Datum místního šetření: 26.10.2021

Počet stran: 17 stran Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 28.4.2022

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 674 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.c. 69 Měřetice u Klášterce nad Ohří, způsob využití: garáž, pozemku parc. č. 1675/2 (zahrada), pozemku parc. č. 1675/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a pozemku parc. č. 1675/4 (zahrada), vše v kat. území Měřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, část obce Měřetice u Klášterce nad Ohří, okres Chomutov, zapsáno na LV 2408.

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.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

(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 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 tísně. 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 oblíbenosti.

- (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.

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

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 oblíby. 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 oblíbou 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.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

### Přehled podkladů

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 Mgr. Richarda Bednáře o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 1.10.2021 pod č.j. 003 EX 6059/13-53.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 26.10.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- vyznění o ohledání ze dne 5.10.2021.

## Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

## NÁLEZ

### Místopis

Město Klášterec nad Ohří se nachází v Ústeckém kraji, cca 6 km západně od města Kadaň, cca 18 km jihozápadně od města Chomutov a cca 28 km severovýchodně od města Karlovy Vary. Městem protéká řeka Ohře. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje poliklinika, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, muzeum a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

### Rodinná rekreace s pozemky

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severovýchodní zastavěné části města Klášterec nad Ohří v části Miřetice u Klášterce nad Ohří v rekreační zástavbě.

Zastávka autobusu „Klášterec nad Ohří, Petlčská I” se nachází cca 750 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Klášterec nad Ohří” se nachází cca 1,2 km od oceňované nemovité věci.

### Garáž

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihovýchodní zastavěné části města Klášterec nad Ohří v části Miřetice u Klášterce nad Ohří v ulici Nad Tunýlkem č.e. 69 v řadové zástavbě garáží.

Zastávka autobusu „Klášterec n.Ohří, škola” se nachází cca 600 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Klášterec nad Ohří” se nachází cca 1 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt	<input checked="" type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

### Přístup přes pozemky:

parc. č. 1655/1	Město Klášterec nad Ohří, nám. Dr. Eduarda Beneše 85, 43151 Klášterec nad Ohří
parc. č. 684/1	Město Klášterec nad Ohří, nám. Dr. Eduarda Beneše 85, 43151 Klášterec nad Ohří

## Celkový popis

### Rodinná rekreace s pozemky

Jedná se o samostatně stojící přízemní rodinnou rekreaci bez č.p./č.e. s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda chaty není zateplená. Chata je podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha chaty je opatřena komínem. Okna chaty jsou dřevěná. Okna jsou opatřena parapety. K chatě patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 1675/3 stojí stavba rodinné rekreace bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 25 m<sup>2</sup>. Pozemky parc. č. 1675/2, parc. č. 1675/3 a parc. č. 1675/4 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zahrada. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, přístřešek a dřevěná garáž. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1655/1 ve vlastnickém právu města Klášterec nad Ohří.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, přístřešek a garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 26.10.2021 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

### Garáž

Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž bez č.p./č.e. Garáž je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce garáže je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Fasáda garáže není zateplená, nese známky opotřebení a opadáva. Střecha garáže je pultová s krytinou z lepenky IPA. Na střeše jsou žlaby. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Přístup k nemovitosti je po nezpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Elektřina je v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 674 stojí stavba garáže č.e. 69. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 18 m<sup>2</sup>. Pozemek je celý zastavěný stavbou garáže. Pozemek má obdélníkový tvar. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 684/1 ve spoluvlastnickém právu města Klášterec nad Ohří.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 26.10.2021 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

#### **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 Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## ZNALECKÝ POSUDEK

### Rodinná rekreace s pozemky

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.e. Miřetice u Klášterce nad Ohří

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	25,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1 169,00 m <sup>2</sup>

#### 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.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

#### Postup výpočtu

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.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinná rekreace Klášterec nad Ohří</b>		
<b>Lokalita:</b>	Ohřecká louka č.e. 43		
<b>Popis:</b>	Jedná se o chatu na pozemku o celkové výměře 1 236 m <sup>2</sup> na okraji města Klášterce nad Ohří. Chata je dřevěná a umístěná na klidném a vyvýšeném místě. Její předností je zimní zahrada s výhledem na okolní krajinu a řeku Ohře. Na pozemku jsou ovocné stromy. Nemovitost je umístěna v lokalitě s občanskou vybaveností (škola, mateřská škola, restaurace, obchody, pošta, zastávka autobusu). V těsné blízkosti nemovitosti jsou umístěny lázně.		
<b>Pozemek:</b>	1 236,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	0,90		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	0,99		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>	
2 490 000 Kč	0,94	2 340 600 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z 4/2022

<b>Název:</b>	<b>Rodinná rekreace Blatno - Mezihoří</b>		
<b>Lokalita:</b>	č.e. 55		
<b>Popis:</b>	Chata je spolu s pozemkem situována na jih a poskytuje tak dostatek slunce a světla. Obývací pokoj, ložnice, kuchyňka a prostorná veranda s výhledem na sjezdovku tvoří pohodlné zázemí pro jednu rodinu. Část chaty je podsklepená, sklep je využíván jako úložný prostor, své místo zde našlo i sociální zařízení. Voda ze studánky nedaleko chaty. Prostorný pozemek o rozloze více jak 1 000 m <sup>2</sup> je chráněn ze všech stran stromy, které zajišťují dostatek prostoru i soukromí pro pobyt venku. Autem nelze zajet přímo k chatě, pro vyložení a naložení věcí lze využít blízkou obecní cestu, parkování je na centrálním parkovišti 5 min chůze. Přístup přes sousední pozemek je zajištěn věcným břemenem, zapsaným na listu vlastnictví.		
<b>Pozemek:</b>	1 189,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	0,95		
K3 Poloha	1,10		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	1,00		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>	
1 490 000 Kč	1,10	1 639 000 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z 12/2021

**Název:** Rodinná rekreace Rokle - Hradec

**Lokalita:** č.e. 54

**Popis:** Jedná se o chatu se zahradou v Hradci u Kadaně, spadající pod obec Rokle, s pohledem na řeku Ohře. Chata je zděná, částečně podsklepená s venkovní terasou. K dispozici kuchyně s kuch. linkou, sporákem, jídelní část se stolem a židlemi, spíž, WC, samostatný pokoj s možností přenocování a to i v zimních měsících, kdy nám vnitřní prostory bez problému vytopí krbová kamna. V domě přivedena elektřina, pitná voda přes průtokový ohřívač, užitná voda na zahradě, která je z místního rybníku. Kanalizace ve formě jímky. Samotná zahrada je dosti prostorná jak pro samotný odpočinek, tak pro pěstování něčeho domácího. Prostor parkování pro dvě auta na vlastním pozemku.

**Pozemek:** 709,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce průměrné ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,93
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,04
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
5/2021

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kč:</b>	<b>Upravená cena</b>
1 390 000 Kč	1,12	1 556 800 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 556 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 845 467 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 340 600 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	1 845 467 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 845 467 Kč</b>

## Garáž

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Garáž č.e. 69 Miřetice u Klášterce nad Ohří

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	18,00 m <sup>2</sup>

#### **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.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

#### **Postup výpočtu**

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  $K_1$  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.

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Garáž Miřetice u Klášterce nad Ohří</b>	
<b>Lokalita:</b>	Nad Tunýlkem č.e. 65	
<b>Popis:</b>	Jedná se o řadovou, vnitřní garáž na ul. Nad Tunýlkem ve městě Klášterec nad Ohří v části Miřetice u Klášterce nad Ohří. Jde o klasickou zděnou, řadovou garáž v průměrném stavu. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Střecha garáže je pultová. Na střeše nejsou žlaby se svody. Přístup ke garáži je z místní neuzpevněné komunikace.	
<b>Pozemek:</b>	20,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
170 000 Kč	0,95	161 500 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z  
10/2021

<b>Název:</b>	<b>Garáž Miřetice u Klášterce nad Ohří</b>	
<b>Lokalita:</b>	Nad Tunýlkem č.e. 89	
<b>Popis:</b>	Jedná se o řadovou, vnitřní garáž na ul. Nad Tunýlkem ve městě Klášterec nad Ohří v části Miřetice u Klášterce nad Ohří. Jde o klasickou zděnou, řadovou garáž v průměrném stavu. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Střecha garáže je pultová. Na střeše nejsou žlaby se svody. Přístup ke garáži je z místní neuzpevněné komunikace.	
<b>Pozemek:</b>	17,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
200 000 Kč	0,95	190 000 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z  
10/2021

<b>Název:</b>	<b>Garáž Miřetice u Klášterce nad Ohří</b>	
<b>Lokalita:</b>	Nad Tunýlkem č.e. 92	
<b>Popis:</b>	Jedná se o řadovou, krajní garáž na ul. Nad Tunýlkem ve městě Klášterec nad Ohří v části Miřetice u Klášterce nad Ohří. Jde o klasickou zděnou, řadovou garáž v průměrném stavu. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Střecha garáže je pultová. Na střeše jsou žlaby se svody. Přístup ke garáži je z místní nezaprvněné komunikace.	
<b>Pozemek:</b>	18,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
200 000 Kč	0,95	190 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z  
8/2021

Minimální jednotková porovnávací cena	161 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	180 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	190 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	180 500 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>180 500 Kč</b>

## ODŮVODNĚNÍ

### Rodinná rekreace s pozemky

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.e. Miřetice u Klášterce nad Ohří 1 845 467,- Kč

### Garáž

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž č.e. 69 Miřetice u Klášterce nad Ohří 180 500,- Kč

#### 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 informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. 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.

### Obvyklá cena

**2 025 000 Kč**

slovy: Dvamilionydvacetpěttisíc Kč

## ZÁVĚR

### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

A) pozemku parc. č. 674 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 69 Miřetice u Klášterce nad Ohří, způsob využití: garáž,

B) pozemku parc. č. 1675/2 (zahrada), pozemku parc. č. 1675/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a pozemku parc. č. 1675/4 (zahrada),

vše v kat. území Miřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, část obce Miřetice u Klášterce nad Ohří, okres Chomutov, zapsáno na LV 2408.

### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

A) nezjištěno.

B) oplocení, přístřešek, garáž.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **180.000,- Kč.**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **1.845.000,- Kč.**

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

A) nezjištěny.

B) nezjištěny.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2408	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Snímek ortofotomapy	2

## 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 prvního 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 byl zapsán pod poř. č. ZP-22687 znaleckého deníku.

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. Petra Vaňková

Jakub Chrástěcký

Označní 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

V Praze 28.4.2022

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2021 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 6059/13 pro Mgr. Richard Bednář  
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563129 Klášterec nad Ohří

Kat.území: 665657 Miřetice u Klášterce nad Ohří List vlastnictví: 2408

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Hrdlička Pavel, Královéhradecká 419, Miřetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří

630619/0825

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
674	18	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Miřetice u Klášterce nad Ohří, č.e. 69, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 674				
1675/2	815	zahrada		zemědělský půdní fond
1675/3	25	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1675/3				
1675/4	329	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

## o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Hrdlička Pavel, Královéhradecká 419, Miřetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří, RČ/IČO:  
630619/0825Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 6059/13-9 k 26 EXE-13370/2013 11 ze dne 11.12.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 20:05:52. Zápis proveden dne 20.08.2021; uloženo na prac. Praha  
Z-27893/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1675/2, Parcela: 1675/3, Parcela: 1675/4, Parcela: 674

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Praze 10, č.j. 003 EX-6059/2013 -48 ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 20:05:34. Zápis proveden dne 24.08.2021; uloženo na prac. Chomutov  
Z-5347/2021-503

## o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2021 12:15:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563129 Klášterec nad Ohří

Kat.území: 665657 Miřetice u Klášterce nad Ohří  
List vlastnictví: 2408

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

Povinnost k

Hrdlička Pavel, Královéhradecká 419, Miřetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří, RČ/IČO: 630619/0825

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Litoměřicích, č.j. 124 EX-1651/2019 -10 ze dne 22.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2021 15:04:13. Zápis proveden dne 27.09.2021; uloženo na prac. Chomutov

Z-6107/2021-503

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1675/2, Parcela: 1675/3, Parcela: 1675/4, Parcela: 674

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Litoměřicích, č.j. 124 EX-1651/2019 -100 ze dne 23.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2021 15:04:29. Zápis proveden dne 27.09.2021; uloženo na prac. Chomutov

Z-6112/2021-503

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Chomutově, č.j. 35 D-1479/2020 -66 ze dne 03.06.2021. Právní moc ke dni 03.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2021 16:02:55. Zápis proveden dne 30.06.2021.

V-4634/2021-503

Pro: Hrdlička Pavel, Královéhradecká 419, Miřetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří RČ/IČO: 630619/0825

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

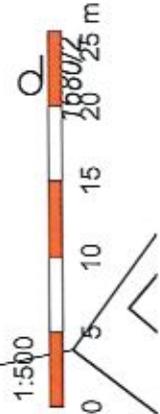
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1675/2	54068	815
1675/4	54068	329

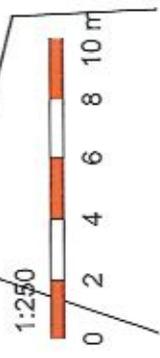
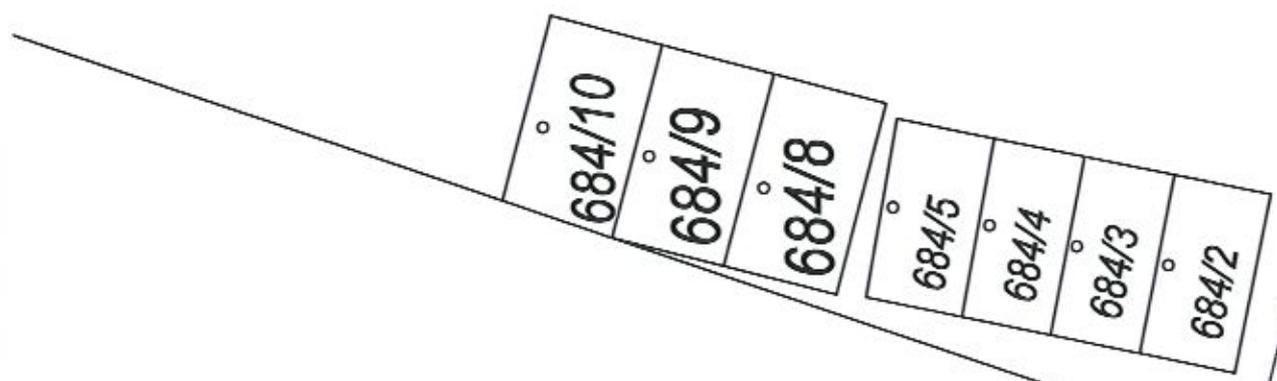
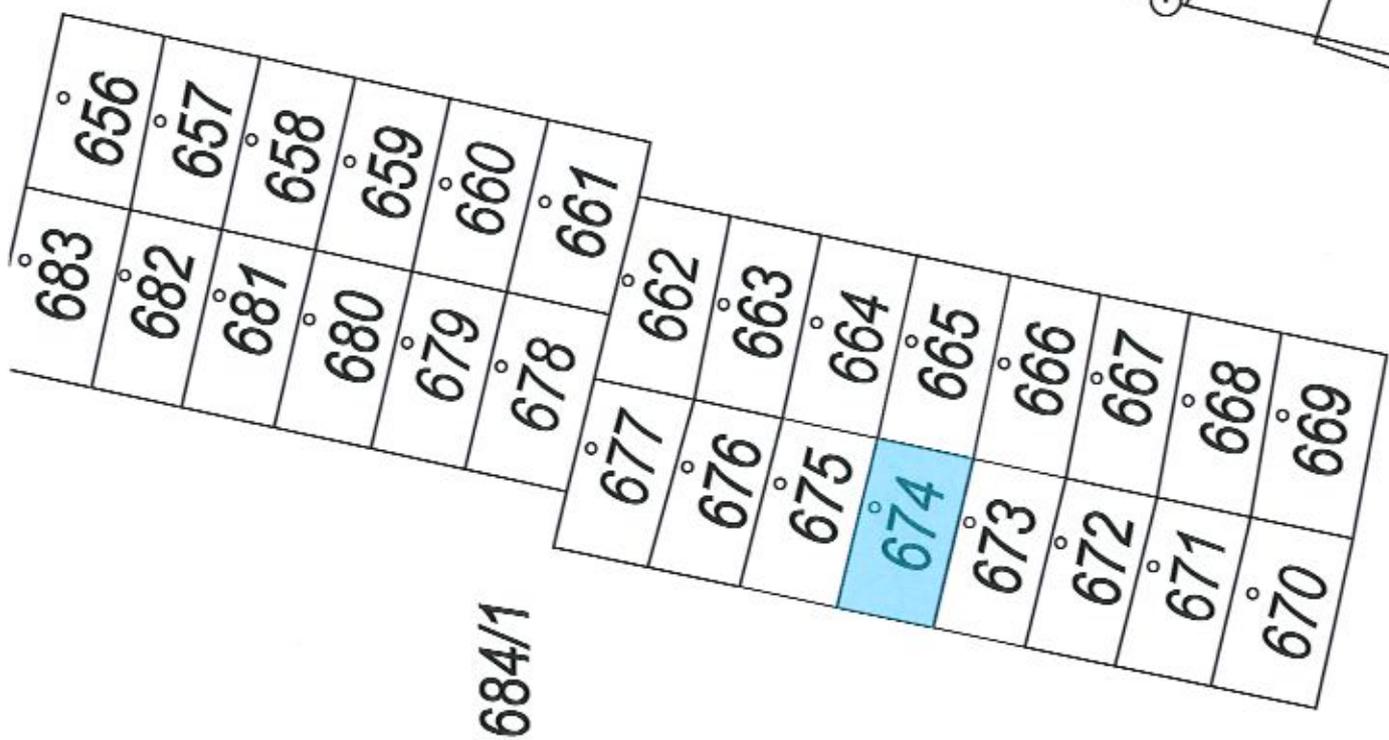
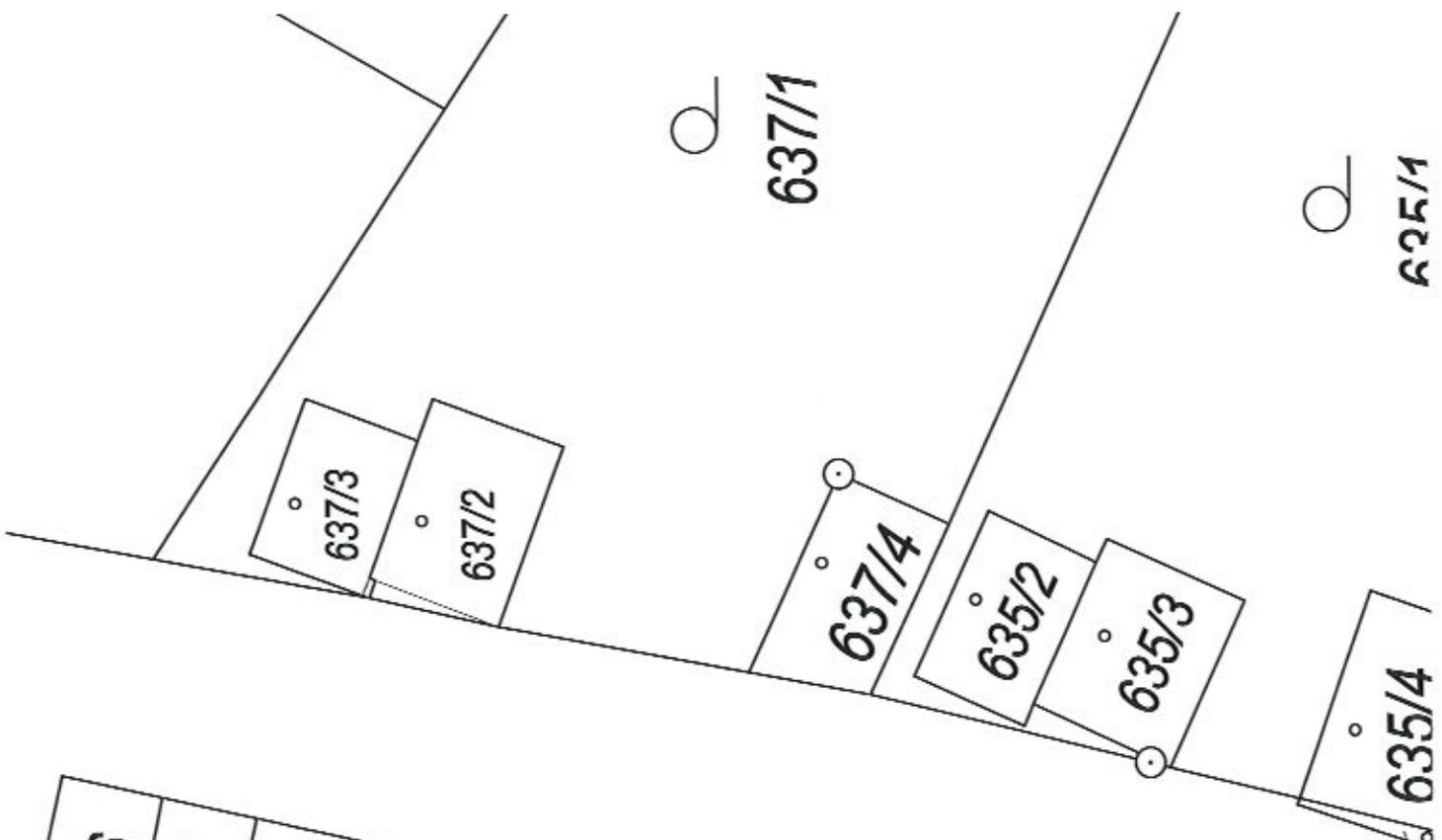
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

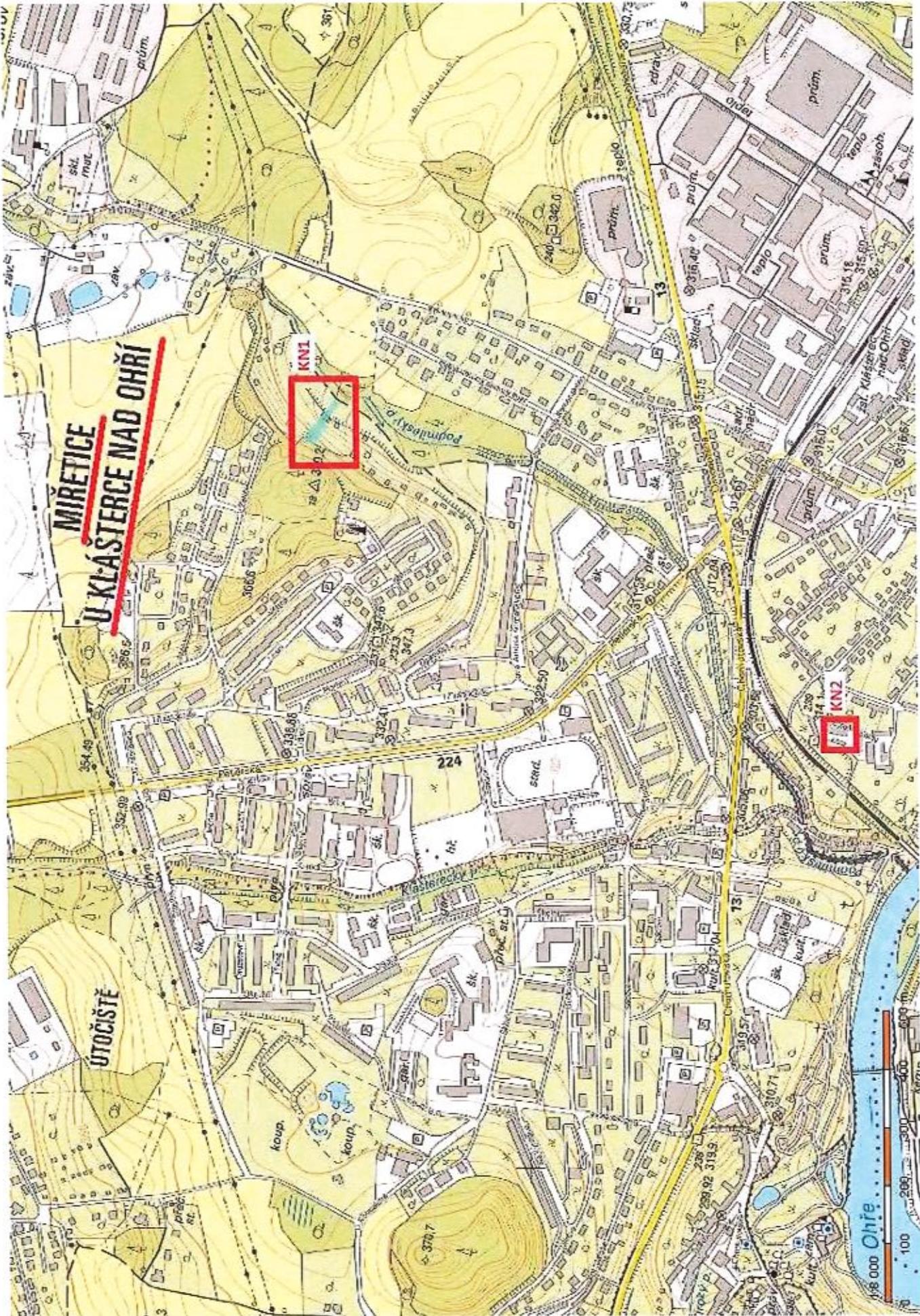
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.10.2021 12:24:05







**MÍŘETICE  
U KLÁŠTERCE NAD OHŘÍ**

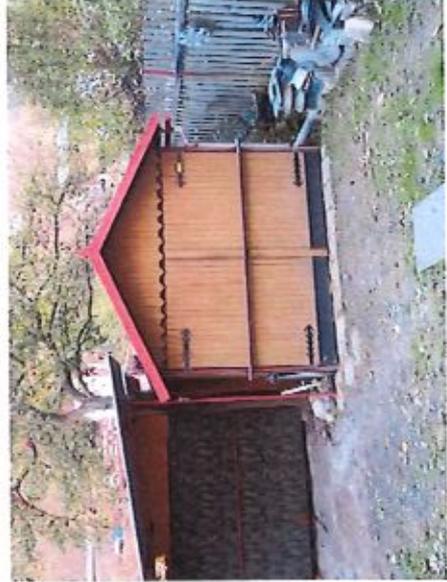
**KN1**

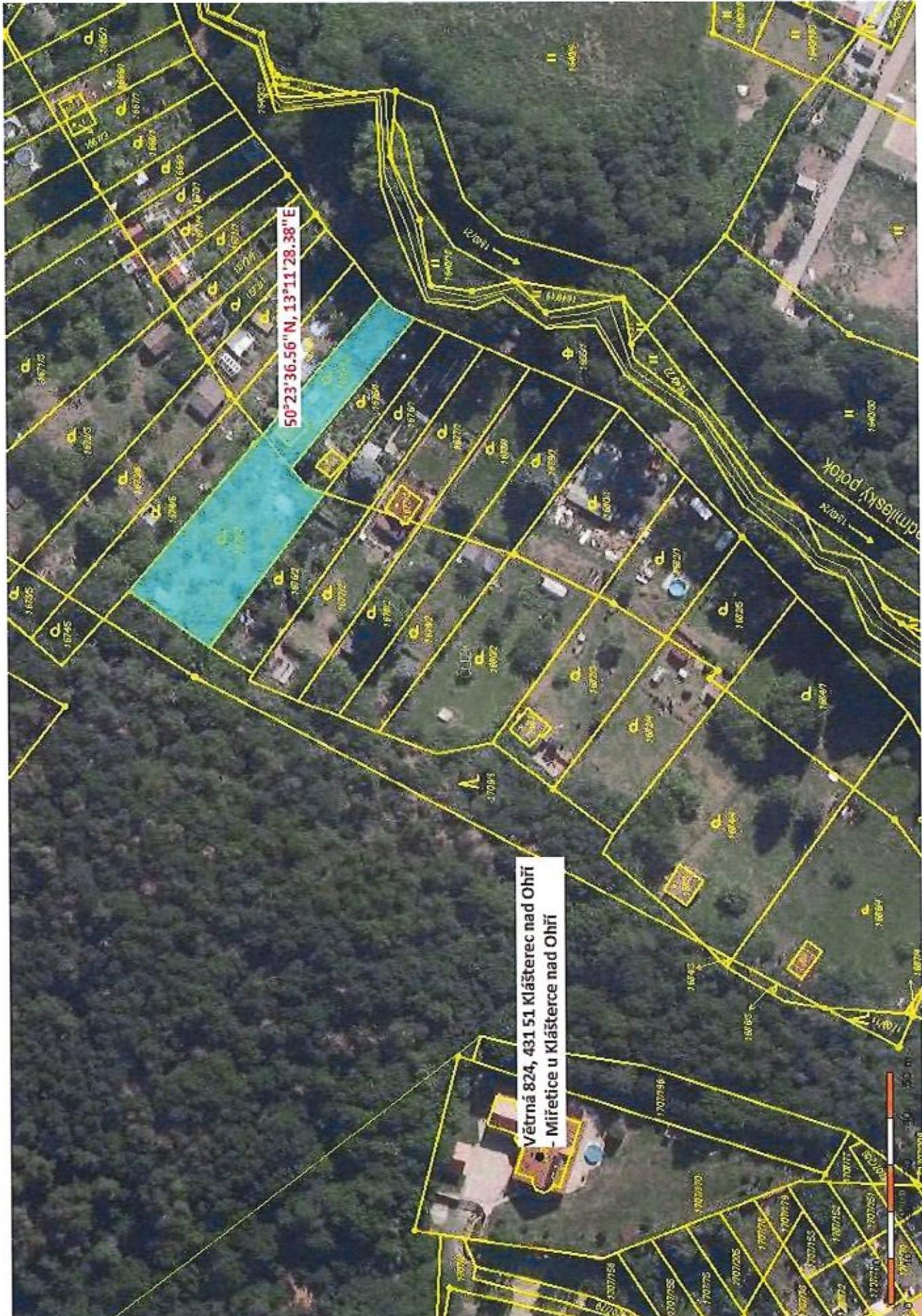
**KN2**

ÚTOČIŠTĚ

1:80 000  
Ohře







50°23'36.56" N, 13°11'28.38" E

Větrná 824, 431 51 Klášterec nad Ohří  
- Mířetice u Klášterce nad Ohří





Nad Tunýlkem 307, 431 51 Klášterec nad Ohří - Mířetice u Klášterce nad Ohří

50°23'05.96"N, 13°11'07.81"E

