

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-16505

**NEMOVITÁ VĚC:** Jednotka č. 1276/12, Byt Kadaň

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Kadaň, k.ú. Kadaň

Adresa nemovité věci: Chomutovská 1276, 432 01 Kadaň

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor

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

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

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

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 003 EX 3314/14 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**585 000 Kč**

Datum místního šetření: 16.9.2018

Stav ke dni:

12.7.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 12.7.2018**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1276/12 (byt) v budově Kadaň č.p. 1276, 1277, 1278, 1279 (bytový dům, LV 5134) na pozemcích parc. č. 1869 (LV 5134), parc. č. 1870 (LV 5134), parc. č. 1871 (LV 5134) a parc. č. 1872 (LV 5134) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 1869 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1870 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1871 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 1872 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 532/51129 v kat. území Kadaň, obec Kadaň, část obce Kadaň, okres Chomutov, zapsáno na LV 6383.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 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) 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) 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.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 16.5.2018 pod č.j. 003 EX 3314/14-42.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 16.9.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie prohlášení vlastníka.

Informace od sousedky, paní Šebestové.

#### **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

## Místopis

Město Kadaň se nachází v Ústeckém kraji, cca 15 km jihozápadně od města Chomutov a cca 40 km severovýchodně od krajského města Karlovy Vary, na levém břehu řeky Ohře. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně širokou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a dvě střední školy a gymnázium. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. V Kadani se dále nachází pošta, kino, galerie, muzeum, knihovna, zimní stadion a jiné. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní zastavěné části města Kadaň v ulici Chomutovská č.p. 1276 na sídlišti.

Zastávka autobusu „Kadaň, Chomutovská, sídl.B” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Kadaň” se nachází cca 950 m od oceňované nemovité věci.

| SOUČASNÝ STAV                            |                                                                                                        |                                                                           | BUDOUCÍ STAV                                                        |                                                         |                                                             |                                                                |                                                          |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Okolí:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                                                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | Okolí :                                                             | <input type="checkbox"/> bytová zóna                    | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                    |                                                                |                                                          |
|                                          | <input type="checkbox"/> ostatní                                                                       | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                     |                                                                     | <input type="checkbox"/> ostatní                        | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                       |                                                                |                                                          |
| Přípojky:                                | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda                                    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | 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                                          |                                                                     | veř. / vl.                                              | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                               |                                                          |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): |                                                                                                        |                                                                           | <input type="checkbox"/> MHD                                        | <input checked="" 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:                           |                                                                                                        |                                                                           | širší centrum - sídlištní zástavba                                  |                                                         |                                                             |                                                                |                                                          |
| Přístup k pozemku                        | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace |                                                                           |                                                                     |                                                         |                                                             |                                                                |                                                          |
| Přístup přes pozemky:                    |                                                                                                        |                                                                           |                                                                     |                                                         |                                                             |                                                                |                                                          |
| 1686/1                                   |                                                                                                        | Město Kadaň, Mírové náměstí 1, 43201 Kadaň                                |                                                                     |                                                         |                                                             |                                                                |                                                          |

## Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, bytový dům panelové konstrukce se čtyřmi vchody a čtyřmi čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 8 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je celkem 90 bytových jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou plastové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 1276/12 se nachází v budově č.p. 1276 v 5. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, předsíně, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová.

Dispoziční řešení jednotky:

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| kuchyň        | 7,60 m <sup>2</sup>        |
| pokoj         | 17,30 m <sup>2</sup>       |
| pokoj         | 17,30 m <sup>2</sup>       |
| předsíň       | 8,00 m <sup>2</sup>        |
| koupelna      | 2,10 m <sup>2</sup>        |
| WC            | 0,90 m <sup>2</sup>        |
| <b>celkem</b> | <b>53,20 m<sup>2</sup></b> |

Užitná plocha jednotky je 53,20 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální.

Na pozemcích parc. č. 1869, parc. č. 1870, parc. č. 1871, parc. č. 1872 stojí bytový dům s č.p. 1276, 1277, 1278, 1279. Pozemky jsou obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1868/1 ve vlastnickém právu města Kadaň.

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 16.9.2018 bez účasti vlastníka, za účasti sousedky, která poskytla nějaké informace o bytové jednotce. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## 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.

## OBSAH

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1276/12 Kadaň

## OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 1276/12 Kadaň

#### Oceňovaná nemovitá věc

**Užitná plocha:** 53,20 m<sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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 polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a 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. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

### 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 jako násobek užité plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                      |                         |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                     | <b>Byt 2+1 Kadaň</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                     | Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Kadaň v ulici Chomutovská. Dům má 8 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. K bytu patří sklep a lodžie. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem. |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>             | 52,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   | 0,97                 |                         |
| K2 Velikosti objektu              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   | 1,00                 |                         |
| K3 Poloha v rámci územního celku  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   | 1,00                 |                         |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   | 1,00                 |                         |
| K5 Provedení a vybavení           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   | 0,97                 |                         |
| K6 Celkový stav                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   | 1,00                 |                         |
| K7 Vliv pozemku                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   | 1,00                 |                         |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   | 0,95                 |                         |
| <b>Cena</b>                       | <b>Užitná plocha</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| [Kč]                              | [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kč/m <sup>2</sup> | <b>K<sub>c</sub></b> | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 590 000                           | 52,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11 346            | 0,89                 | 10 142                  |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 4584

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b> | <b>Byt 2+1 Kadaň</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Popis:</b> | Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Kadaň v ulici Na Podlesí. Dům má 9 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. K bytu patří sklep. Z inženýrských sítí je nemovitá věc |

napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 61,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 0,97 |
| K2 Velikosti objektu              | 1,00 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení           | 1,00 |
| K6 Celkový stav                   | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,00 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění     | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
704/3987

| Cena<br>[Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>c</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 689 000      | 61,00                              | 11 295                          | 0,92                            | 10 408                                   |

**Název:** Byt 3+1 Kadaň

**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Kadaň v ulici kpt. Jaroše. Dům má 4 nadzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. K bytu patří sklep. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 79,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny           | 0,97 |
| K2 Velikosti objektu              | 1,00 |
| K3 Poloha v rámci územního celku  | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,03 |
| K5 Provedení a vybavení           | 1,00 |
| K6 Celkový stav                   | 0,85 |
| K7 Vliv pozemku                   | 1,00 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění     | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
41924

| Cena<br>[Kč] | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>K <sub>c</sub> | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|
| 1 198 000    | 79,00                              | 15 165                          | 0,81                            | 12 235                                   |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 10 142 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 10 928 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 12 235 Kč/m <sup>2</sup> |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

|                                                  |                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci | 10 928 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci    | 53,20 m <sup>2</sup>     |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>              | <b>581 370 Kč</b>        |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1276/12 Kadaň

581 370,- Kč

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>581 370 Kč</b> |
|----------------------------|-------------------|

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 6 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

**Obvyklá cena**

**585 000 Kč**

slovy: Pětsetosmdesátpěttisíc Kč

#### Závěr

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

- jednotky č. 1276/12 (byt) v budově Kadaň č.p. 1276, 1277, 1278, 1279 (bytový dům, LV 5134) na pozemcích parc. č. 1869 (LV 5134), parc. č. 1870 (LV 5134), parc. č. 1871 (LV 5134) a parc. č. 1872 (LV 5134) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. 1869 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1870 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1871 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 1872 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 532/51129 v kat. území Kadaň, obec Kadaň, část obce Kadaň, okres Chomutov, zapsáno na LV 6383.

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

- sklepní kóje.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **585.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

V Praze 12.7.2018

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

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Znalecká doložka:</b> | <p>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.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:<br/>JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.<br/>Mgr. Petr Slepíčka<br/>Ing. Petra Vaňková<br/>Jakub Chrástěcký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)<br/>JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.<br/>Mgr. Petr Slepíčka</p> |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-16505 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy                          | počet stran A4 příloze |
|---------------------------------------------|------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6383 | 4                      |
| Snímek katastrální mapy                     | 1                      |
| Mapa oblasti                                | 1                      |
| Fotodokumentace nemovité věci               | 1                      |
| Schématické znázornění                      | 1                      |

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2018 08:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 331414 pro Mgr. Richard Bednář  
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563102 Kadaň

Kat.území: 661686 Kadaň

List vlastnictví: 6383

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                              | Identifikátor | Podíl |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                        |               |       |
| Denková Jaroslava, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno | 665313/1485   |       |

## B Nemovitosti

### Jednotky

| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití                                       | Způsob ochrany             | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>domu a pozemku |
|---------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|
| 1276/12             | byt                                                  |                            | byt.z.          | 532/51129                                        |
| Vymezeno v:         |                                                      |                            |                 |                                                  |
| Budova              | Kadaň, č.p. 1276, 1277, 1278, 1279, byt.dům, LV 5134 |                            |                 |                                                  |
|                     | na parcele                                           | 1869, LV 5134              |                 |                                                  |
|                     |                                                      | 1870, LV 5134              |                 |                                                  |
|                     |                                                      | 1871, LV 5134              |                 |                                                  |
|                     |                                                      | 1872, LV 5134              |                 |                                                  |
| Parcela             | 1869                                                 | zastavěná plocha a nádvoří |                 | 239m2                                            |
|                     | 1870                                                 | zastavěná plocha a nádvoří |                 | 234m2                                            |
|                     | 1871                                                 | zastavěná plocha a nádvoří |                 | 242m2                                            |
|                     | 1872                                                 | zastavěná plocha a nádvoří |                 | 236m2                                            |

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Zahájení exekuce

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

Denková Jaroslava, Husova 165/5, Staré Brno, 60200  
Brno, RČ/IČO: 665313/1485

Z-4311/2018-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX3314/14-10 k 64 EXE-  
4173/2014 10 ze dne 01.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2018. Zápis  
proveden dne 06.02.2018; uloženo na prac. Praha

Z-4311/2018-101

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 1276/12

Z-725/2018-503

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10, č.j.  
003 EX-3314/2014 -32 ze dne 02.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni  
03.02.2018. Zápis proveden dne 07.02.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-725/2018-503

### 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 16.05.2018 08:35:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563102 Kadaň

Kat.území: 661686 Kadaň

List vlastnictví: 6383

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov  
Denková Jaroslava, Husova 165/5, Staré Brno, 60200  
Brno, RČ/IČO: 665313/1485

Z-1686/2018-808

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 203 Ex-05625/2015 -25 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 02.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.02.2018. Zápis proveden dne 12.02.2018; uloženo na prac. Přerov

Z-1686/2018-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-05625/2015 -6 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 17.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 07.02.2018. Zápis proveden dne 12.02.2018; uloženo na prac. Přerov

Z-1686/2018-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 1276/12

Z-778/2018-503

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-05625/2015 -33 ze dne 07.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.02.2018. Zápis proveden dne 13.02.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-778/2018-503

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,  
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Denková Jaroslava, Husova 165/5, Staré Brno, 60200  
Brno, RČ/IČO: 665313/1485

Z-1148/2018-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 12086/17-010 ze dne 09.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.02.2018. Zápis proveden dne 14.02.2018; uloženo na prac. Šumperk

Z-1148/2018-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk č.j. 139EX-12086/2017 -010 (PM 06.10.2017) ze dne 06.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 08.03.2018. Zápis proveden dne 12.03.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-1427/2018-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 1276/12

Z-891/2018-503

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, č.j. 139EX-12086/2017 -044 ze dne 12.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.02.2018. Zápis proveden dne 15.02.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-891/2018-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk č.j. 139 EX-12086/2017 -053 (PM 05.03.2018) ze dne 08.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.03.2018. Zápis proveden dne 12.03.2018;

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2018 08:35:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563102 Kadaň

Kat.území: 661686 Kadaň

List vlastnictví: 6383

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

uloženo na prac. Chomutov

Z-1427/2018-503

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Denková Jaroslava, Husova 165/5, Staré Brno, 60200  
Brno, RČ/IČO: 665313/1485

Z-1582/2018-705

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-212/2016 -11 ze dne 28.04.2016. Právní moc ke dni 03.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.04.2018. Zápis proveden dne 09.04.2018; uloženo na prac. Zlín

Z-1582/2018-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 1276/12

Z-2250/2018-503

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín - východ č.j. 177 EX-212/2016 -69 ze dne 06.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.04.2018. Zápis proveden dne 12.04.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-2250/2018-503

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Denková Jaroslava, Husova 165/5, Staré Brno, 60200  
Brno, RČ/IČO: 665313/1485

Z-2240/2018-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha - východ č.j. 081 EX-01698/2017 -010 ze dne 25.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.04.2018. Zápis proveden dne 10.04.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-2240/2018-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 1276/12

Z-2238/2018-503

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha- východ č.j. 081 EX-01698/2017 -101 ze dne 06.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.04.2018. Zápis proveden dne 12.04.2018; uloženo na prac. Chomutov

Z-2238/2018-503

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1362/62, 140 00 Praha

Denková Jaroslava, Husova 165/5, Staré Brno, 60200  
Brno, RČ/IČO: 665313/1485

Z-2131/2018-206

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX-01698/2017 -010 ze dne 25.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.04.2018. Zápis proveden dne 13.04.2018; uloženo na prac. Mělník

Z-2131/2018-206

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2018 08:35:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563102 Kadaň

Kat.území: 661686 Kadaň

List vlastnictví: 6383

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 35 D-1100/2016 -75 ze dne 10.11.2017. Právní moc ke dni 10.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.11.2017. Zápis proveden dne 06.12.2017.

Pro: Denková Jaroslava, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

V-8657/2017-503

RČ/IČO: 665313/1485

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

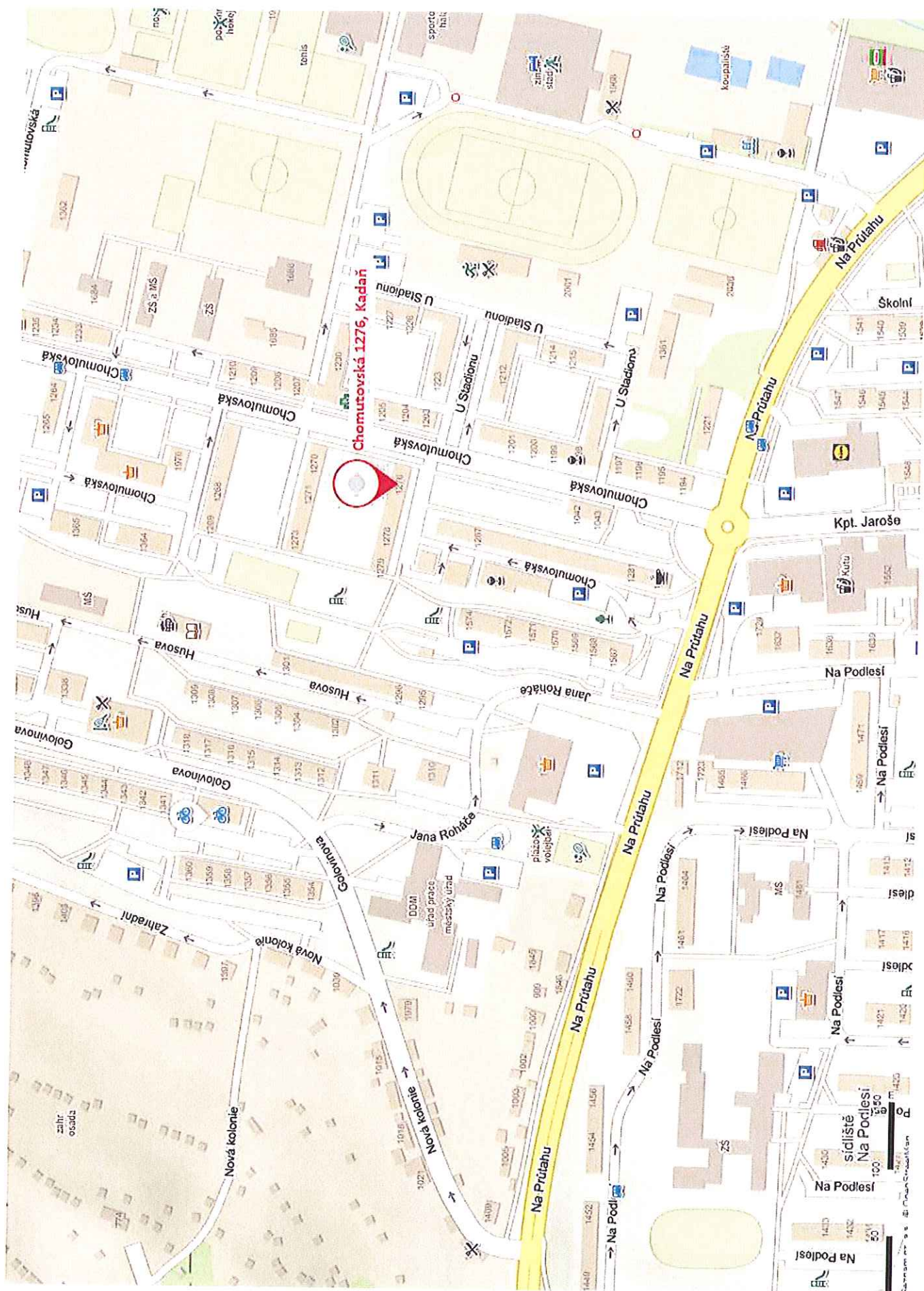
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.05.2018 08:45:21







## příloha č. 1

Podorys celé budovy č.p. 1276 - 1279, ul. Chomutovská, Kadaň.  
(Jednotek včetně společných částí budovy.)

Jednotky - celková plocha 5 112,90m<sup>2</sup>.

Společné prostory - celková plocha 1 022,00 m<sup>2</sup>.

Legenda: Vchod -  Společné prostory -  Jednotky - 

