

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4768-0920

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 2393/4, 2394/7, pozemku p.č. 2394/12, na pozemku stojí stavba: Černovice, č.p. 205, rodinný dům, stavby Černovice, č.p. 205, rodinný dům, na pozemku p.č. 2394/12, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 426, katastrální území Černovice u Chomutova, obec Černovice, okres Chomutov a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Účel ocenění: Stanovení obvyklé ceny č.j. 003 EX 959/19-71

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

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

Stav ke dni: 08.01.2020
Počet stran: 24 stran

Datum místního šetření: 08.01.2020
Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

V Hranicích, dne 13.01.2020

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 2393/4, 2394/7, pozemku p.č. 2394/12, na pozemku stojí stavba: Černovice, č.p. 205, rodinný dům, stavby Černovice, č.p. 205, rodinný dům, na pozemku p.č. 2394/12, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 426, katastrální území Černovice u Chomutova, obec Černovice, okres Chomutov a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

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

Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená

- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Černovice, k.ú. Černovice u Chomutova
Adresa nemovité věci: Černovice 205, 430 01 Černovice

Vlastnické a evidenční údaje:

Bašková Markéta, č. p. 205, 43001 Černovice

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Bašková Markéta

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Přehled podkladů

- výpis z KN ze dne 16.12.2019, LV číslo 426, k.ú. Černovice u Chomutova
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelům
- informace a údaje sdělené účastníci prohlídky panem Petrem Baškem, tel. 725 076 599
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskerealita.cz a dalších

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

Přístup přes pozemky:

2390 Obec Černovice, č. p. 80, 43001 Černovice

Celkový popis:

Oceňované nemovité věci, rodinný dům č.p. 205 s pozemky, se nachází na jižním okraji obce, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům a vedlejší stavbu na mírně svažitéch, oplocených pozemcích. Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty. Příjezd je po zpevněné, dlážděné komunikaci. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budov nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Porovnání

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Černovice 205
430 01 Černovice
LV: 426
Kraj: Ústecký
Okres: Chomutov
Obec: Černovice
Katastrální území: Černovice u Chomutova
Počet obyvatel: 569
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **856,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{278,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Lokalita poskytuje standardní bydlení. Objekt je ve velmi dobrém, udržovaném stavu.	III	0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu	IV	1,00

záplav		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,043}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,250}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Území je stabilizované. Lokalita poskytuje standardní bydlení. Objekt je ve velmi dobrém, udržovaném stavu.	III	0,25

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,252}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,306}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,565$

1. Rodinný dům

Přízemní, nepodsklepený, samostatně stojící rodinný dům bez obytného podkroví se nachází na pozemku p.č. 2394/12 . Je napojena na elektřinu, vodovod, plyn a kanalizaci. Objekt byl postaven v roce 2006. Během užívání byl udržován a opravován, naposledy před 5 lety.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, pokoj s kuchyní a jídelnou, tři pokoje, spíž, šatna, koupelna, dva záchody, technická místnost a garáž.

Popis konstrukcí a vybavení:

1. Základy vč. zemních prací	betonové s izolací
2. Svislé konstrukce	plynosilikát + zateplení lícované režné cihly
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	sedlová
5. Krytiny střech	cementová taška
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné, tapety
8. Úprava vnějších povrchů	lícované cihly režné
9. Vnitřní obklady keramické	keramické, koupelna, kuchyň
10. Schody	ne
11. Dveře	dřevěné, borovice, obložkové zárubně
12. Vrata	sekční s dálkovým ovládáním
13. Okna	dřevěná Eurookna s dvojsklem
14. Povrchy podlah	laminátové, plovoucí podlaha
15. Vytápění	ústřední plynové
16. Elektroinstalace	220, 380 V
17. Bleskosvod	ne
18. Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody
19. Vnitřní kanalizace	ano
20. Vnitřní plynovod	ano
21. Ohřev teplé vody	kombinovaný plynový kotel
22. Vybavení kuchyní	vestavěné spotřebiče
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchový kout 1x, umývadlo 2x, záchod splachovací 2x
24. Výtahy	ne
25. Ostatní	satelit
26. Instalační pref. jádra	ne

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

V ceně rodinného domu jsou přípojky sítí, zpevněné plochy, venkovní schody, opěrná zeď, kovářská vrata s el. ovládáním, kovářská vrátka a oplocení kovářské a z pletiva.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 14 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 751,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: $18,10 \cdot 10,00 + 6,50 \cdot 3,45 - 1,65 \cdot 1,5 = 200,95 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	200,95 m ²	2,85 m

Obestavěný prostor

1. NP: $(18,10 \cdot 10,00 + 6,50 \cdot 3,45 - 1,65 \cdot 1,5) \cdot (2,65) = 532,52 \text{ m}^3$
 zastřešení: $(18,10 \cdot 10,00 + 6,50 \cdot 3,45 - 1,65 \cdot 1,5) \cdot (2,50 \cdot 0,5) = 251,19 \text{ m}^3$
 Obestavěný prostor - celkem: $= 783,71 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 200,95 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 200,95 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - Vedlejší stavbu tvoří přízemní, dřevěný zahradní domek se stanovou střechou o výměře 24,10 m ² .	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 14 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 14 = 0,930$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{13} * 0,930 = \mathbf{1,133}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,043}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,252}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,751,- \text{ Kč/m}^3 * 1,133 = 1\,983,88 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 783,71 \text{ m}^3 * 1\,983,88 \text{ Kč/m}^3 * 1,043 * 1,252 = 2\,030\,296,31 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 030 296,31 Kč

2. Pozemky

Pozemky jsou mírně svažité a spolu tvoří jednotný funkční celek. Příjezd je po zpevněné komunikaci.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,250}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,252}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,250 * 1,000 * 1,252 = \mathbf{1,565}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění			Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek						
§ 4 odst. 1			278,-	1,565		435,07
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena		Cena

		číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2393/4	51	435,07	22 188,57
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	2394/7	882	435,07	383 731,74
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2394/12	201	435,07	87 449,07
Stavební pozemky - celkem			1 134		493 369,38

Pozemky - zjištěná cena celkem = **493 369,38 Kč**

3. Trvalé porosty

Na pozemcích se nachází trvalé porosty.

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

Celková cena pozemku:	Kč	493 369,38
Celková výměra pozemku	m ²	1 134,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	80,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	34 805,60
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	2 262,36

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **2 262,36 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	180,00 m ²
Obestavěný prostor:	783,71 m ³
Zastavěná plocha:	200,95 m ²
Plocha pozemku:	1 134,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané

nemovitě věci.

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

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

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovitě věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovitě věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovitě věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Prodej rodinného domu 96 m², pozemek 501 m²				
Lokalita:	Mádkov, okres Chomutov				
Popis:	Nabízíme vám k prodeji polovinu řadového domu v obci Mádkov. Dům se nachází v rozvíjející části obce, kde vznikají další novostavby. Dům je postaven v dispozici 4+1. Obývací pokoj je navržen v moderním otevřeném konceptu s kuchyní. Dále v obývacím pokoji naleznete útulný cihlový krb. Podlahy jsou řešeny velkoplošnou keramickou šedou dlažbou. Obec se nachází v dojezdové vzdálenosti do 10 min. od Chomutova a současně v blízkosti malebných lesů a kopců Krušných hor. Můžete zde navštívit Mádkovskou rozhlednu nebo Zelený ranč. Doporučujeme prohlídku a s financováním vám rádi pomůžeme.				
Pozemek:	501,00 m ²				
Užitná plocha:	96,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	0,95				
K2 Velikosti objektu	1,10				
K3 Poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení	0,90				
K5 Celkový stav	0,90				
K6 Vliv pozemku	0,80				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]	
3 699 000	96,00	38 531	0,61	23 504	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 108 m², pozemek 556 m²				
Lokalita:	Mádkov, okres Chomutov				
Popis:	Nabízíme vám k prodeji dům v obci Mádkov. Jedná se o rozestavěný rodinný dům,				

u kterého si můžete vybrat dispozici a přizpůsobit si tak nemovitost podle svých představ. Obvodové zdi jsou postaveny z tvárnice a střecha je stanového typu. Dále v domě naleznete plastová okna a dvoukřídlé dveře vedoucí na zahradu. Dům se nachází v rozvíjející se lokalitě, kde vznikají další novostavby. Obec je vzdálena 10. min od Chomutova a zároveň nedaleko lesů Krušných hor. Doporučujeme prohlídku a s financováním vám rádi pomůžeme.

Pozemek: 556,00 m²

Užitná plocha: 108,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 959 000	108,00	27 398	0,74	20 275

Název: Prodej rodinného domu 78 m², pozemek 914 m²

Lokalita: Vysoká Pec - Drmaly, okres Chomutov

Popis: Společnost Broker Consulting, a.s. si Vám dovoluje představit prodej rodinných domů v jedinečném projektu Slunečné Sady.

Slunečné Sady nabízí k prodeji celkem 72 stavebních pozemků o ploše od 1 000 do 5600 m², určených k výstavbě rodinných domů. Vystihují potřeby dnešních klientů, kterými jsou zejména dobrá dopravní obslužnost, občanská vybavenost a možnost trávit volnočasové aktivity blízko svého domova. Dosaženo je toho polohou na úpatí Krušných Hor a snadnému napojení na hlavní dopravní tepny mezi městy Chomutov, Most a Jirkov.

Zde představený a důmyslně designovaný dům o dispozici 3+kk je vybaven mimo jiné krbem a terasou o ploše 21 m².

Je tak schopen poskytnout pohodlný domov celé rodině.

Na přání jsou možné změny dispozic domu, přístavba sauny a další podobné úpravy.

Pozemek, na kterém je plánována výstavba tohoto domu, je v severní části areálu.

Díky tomu zajistí budoucím majitelům soukromí a nerušený výhled na panorama hor.

Jeho pořadové číslo je 8. a nachází se v zóně I.

Bližší informace nejen o nemovitosti, ale i možnostech vhodného financování Vám rádi sdělí naši specialisté.

Pomáháme lidem k bydlení bezpečnou cestou.

Pozemek: 914,00 m²

Užitná plocha: 78,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,70
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 200 000	78,00	53 846	0,53	28 538

Název: Prodej rodinného domu 138 m², pozemek 600 m²

Lokalita: Černovice, okres Chomutov

Popis: Chcete bydlet v novém rodinném domě kousek od Chomutova ? Exkluzivně nabízíme novostavbu přízemního RD o dispozici 4+1+garáž s užitnou plochou 138 m² v Černovicích u Chomutova. Dům je dokončen do stadia " k dokončení " : Má kompletně hotovou střechu Bramac, je uzavřený (tzn, že má všechna okna i dveře včetně garážových), je napojen na všechny přípojky (voda, elektřina a kanalizace). Má dokončený komín. Součástí vybavení je i bojler a geberit. Má hotové omítky v celém domě. Na Vás zbude dokončit fasádu, zemní úpravy, v domě podlahy, interierové dveře a vybavení (kuchyňská linka a koupelna). Rodinný dům je připraven již v tuto chvíli k prodeji ve stavu, jak je výše zmíněno. Stavba stojí v klidné části obce Černovice u Chomutova, kousek od přírody, kde se v horizontu několika let bude stavět velké sportovní a rekreační centrum s cyklostezkami a dráhami pro bruslaře. Třída energetické náročnosti B.

Pozemek: 600,00 m²

Užitná plocha: 138,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 999 000	138,00	28 978	0,59	17 097

Název: Prodej rodinného domu 84 m2, pozemek 437 m2

Lokalita: Staňkovice, okres Louny

Popis: Nabízíme Vám k prodeji moderní dům s dispozicí 3+kk o užitné ploše 84,79 m2 na pozemku o výměře 437 m2. Dům je nyní ve fázi výstavby a součástí uvedené ceny je veškeré dokončení včetně kolaudace. Cena neobsahuje venkovní úpravy, oplocení a kuchyňskou linku, kterou Vám naše společnost vybuduje na míru.

Obec Staňkovice leží 2,5 km severovýchodně od města Žatec. V současné době zde žije cca 880 obyvatel. Občanská vybavenost: škola a školka, sportovní plochy, knihovna, zdravotní středisko, dům s pečovatelskou službou, dobré autobusové spojení. Staňkovice jsou napojeny silnicí II. třídy na severovýchodní část předměstí Žatce, na severu na rychlostní komunikaci I/7 a na západě na komunikaci I/27. Severně od obce leží rozsáhlý areál průmyslové zóny Triangle.

Lze financovat Hypotékou Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 606 100,- Kč a měsíční splátkou 9 693,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Pozemek: 437,00 m²

Užitná plocha: 84,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,10

K3 Poloha 0,85

K4 Provedení a vybavení 0,95

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 030 500	84,00	36 077	0,72	25 975

Minimální jednotková porovnávací cena	17 097 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 078 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 538 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 23 078 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 180,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota 4 154 040 Kč

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	2 030 296,30 Kč
2. Pozemky	493 369,40 Kč
3. Trvalé porosty	2 262,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 525 928,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 525 930,- Kč**

slovy: Dvamilionypěťsetdvacetpěťtisícdevětsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání	4 154 040,- Kč
----------------	----------------

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 525 930 Kč

slovy: Dvamilionypěťsetdvacetpěťtisícdevětsetřicet Kč

Porovnávací hodnota

4 154 040 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

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

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

příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

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

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Bašková Markéta

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Obvyklá cena

4 154 040 Kč

slovy: Čtyřmilionyjednostopadesátčtyřtisícčtyřicet Kč

Závěr

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 13.01.2020

Zdeněk Vašíček

Teplická 232

753 01 Hranice

telefon: 602 778 374

e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4768-0920 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 0320.

F. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019 10:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 959/19 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563021 Černovice

Kat.území: 620599 Černovice u Chomutova

List vlastnictví: 426

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bašková Markéta, č.p. 205, 43001 Černovice	806019/2800	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
2393/4	51	ostatní plocha	neplodná půda	
2394/7	882	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2394/12	201	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Černovice, č.p. 205, rod.dům				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Černovice, č.p. 205	rod.dům	2394/12		

BI Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1.650.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Stavba: Černovice, č.p. 205

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.07.2007.

V-3685/2007-503

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka do celkové výše 1.650.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 2393/4, Parcela: 2394/12, Parcela: 2394/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2007.

V-3821/2007-503

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019 10:35:03

Typ vztahu

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Praze 10,
č.j. 003 EX-959/2019 -7 ze dne 05.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
05.03.2019 17:01:56. Zápis proveden dne 06.03.2019; uloženo na prac. Chomotov
Z-1346/2019-503

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Praze 10, č.j.
003 EX-959/2019 -12 ze dne 05.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
05.03.2019 17:01:52. Zápis proveden dne 07.03.2019; uloženo na prac. Chomutov
Z-1345/2019-503

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Z-8422/2007-503

RČ/IČO: 806019/2800

V-2967/2007-503

RC/ICO: 806019/2800

V-713/2008-503

RČ/IČO: 806019/2800

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

2394/7

25011

882

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2019 10:35:03

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563021 Černovice

Kat.území: 620599 Černovice u Chomutova

List vlastnictví: 426

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

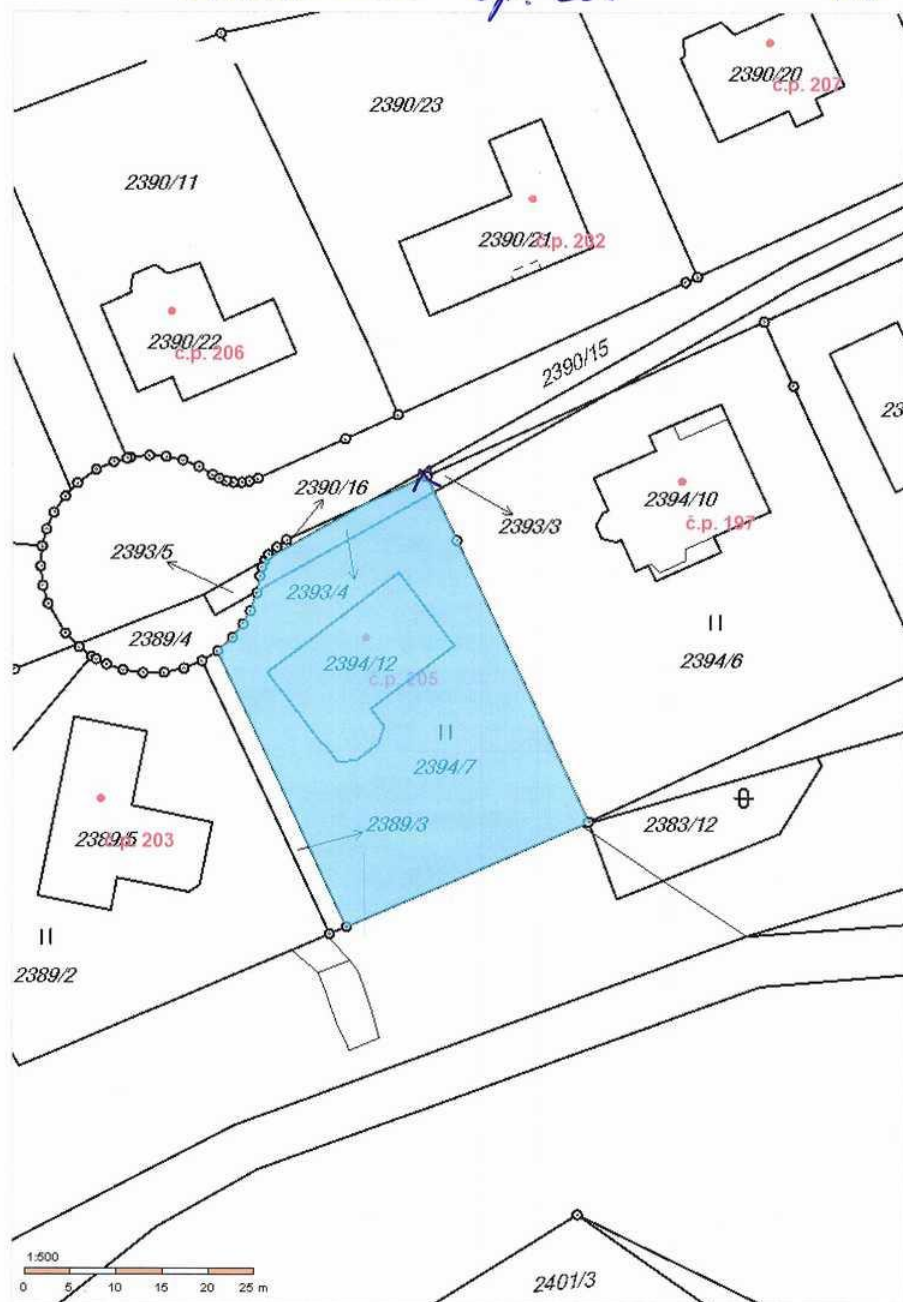
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.12.2019 10:46:44

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.
strana 3

ČERNOVICE č.p. 20J

LV 426



GPS 50°26'33"N
13°27'39"E

