

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Jednotka č. 322/8 Meziboří pro exekuční řízení č.j. 110 EX 4596/16.

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

Zadavatel:	Exekutorský úřad v Teplicích, Mgr. Martin Svoboda, soudní exekutor
Adresa:	Husitská 692/3, 41501 Teplice

OBVYKLÁ CENA

1 200 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 02.08.2022

Vyhotoveno: V Praze 02.08.2022

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TEPLICE
Husitská 692/3, Teplice, 415 01
SOUDNÍ EXEKUTOR
Mgr. Martin Svoboda

Došlo dne:	4. 08. 2022	Hod. Min:	<i>10</i>
Počet stejnopisů:	<i>2</i>		
Počet příloh:	<i>1</i>	Podpis:	<i>11</i>

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou na jednotce č. 322/8 (byt) v budově Meziboří č.p. 321, 322, 323 (bytový dům, LV 1359) na pozemku parc. č. St. 156/3 (LV 1359) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 156/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 6863/175509 v kat. území Meziboří u Litvínova, obec Meziboří, část obce Meziboří, okres Most, zapsáno na LV 1410.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 19.7.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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. Martina Svobody o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 23.6.2022 pod č.j. 110 EX 4596/16-306.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 19.7.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází:
 - databáze katastru nemovitostí,
 - interní databáze,
 - databáze společnosti Valuo Technologies s. r. o.,
 - data z České spořitelny a.s.,
 - data z Hypoteční banky a.s.,
 - databáze realitních společností.
- kopie prohlášení vlastníka.
- částečné telefonické informace od vlastníka nemovité věci.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí nebo z databází na nich navazujících. Jedná se o realizované prodeje, tyto údaje jsou unikátní a lze je považovat za věrohodné. Dále jsou zjišťovány informace přímo od účastníků při místní šetření, sdělená data považujeme za věrohodná i přes skutečnost, že údaje sdělené ústně např. povinným můžou být zkreslené.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

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:

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 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 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 tísní. 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 obliby.

(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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru dat se nadefinují kritéria s ohledem na specifický předmět oceňování. Podle, kterých je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Most, obec Meziboří, k.ú. Meziboří u Litvínova

Adresa nemovité věci: J. A. Komenského 322, 435 13 Meziboří

Místopis

Město Meziboří se nachází v Ústeckém kraji, cca 2 km severně od města Litvínov, cca 14 km severozápadně od města Most a cca 31 km jihozápadně od krajského města Ústí nad Labem. 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 mateřská, základní a střední škola. Zdravotní péči ve městě zajišťují praktičtí lékaři a lékárny. Ve městě se dále nachází pošta, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Meziboří v ulici J.A. Komenského č.p. 322. Zastávka autobusu „Meziboří, MěÚ“ se nachází cca 360 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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 - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

225/13

Město Meziboří, nám. 8. května 341, 43513 Meziboří

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce se třemi vchody a třemi čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 4 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou plastové prosklené. Fasáda budovy je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem a veřejným osvětlením. Parkování je omezené v okolí domu.

Oceňovaná jednotka č. 322/8 se nachází v budově č.p. 322 ve 3. NP a její dispozice je 4+1. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře do bytu jsou bezpečnostní. Vnitřní dveře jsou dřevěné prosklené a dřevěné plné. Orientace bytu je na severovýchodní a jihozápadní světovou stranu. Jádru bytu je umakartové. Na podlahách v místnostech je keramická dlažba a parkety. Obklady jsou keramické.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	8,25 m ²
pokoj	20,41 m ²
pokoj	7,96 m ²
pokoj	10,16 m ²
pokoj	11,12 m ²
chodba	4,19 m ²
koupelna	2,51 m ²
WC	0,96 m ²
komora	1,12 m ²
sklep č.8	1,95 m ²
celkem	68,63 m²

K bytu patří sklep č.8. Podlahová plocha sklepa je započtená do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 68,63 m². 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 pozemku parc. č. St. 156/3 stojí bytový dům s č.p. 321, 322, 323. V Katastru nemovitostí je vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Plocha pozemku je 690 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Přístup na pozemek je přes pozemek parc. č. 225/13, který je ve vlastnictví města Meziboří.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 19.7.2022 bez účasti vlastníka nemovité věci. 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. Povinný podal částečné informace telefonicky.

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
-----	---------

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 322/8 Meziboří

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 55 m² do 70 m².
- lokalita oblasti města Meziboří.
- konstrukce bytového domu.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 322/8 Meziboří

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	68,63 m ²

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 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. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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 nemovité věci, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č. 316/9 Meziboří			
Lokalita:	J.A. Komenského č.p. 316			
Popis:	Byt č. 316/9 se nachází ve městě Meziboří v ulici J. A. Komenského č.p. 316. Byt o dispozici 3+kk je v osobním vlastnictví. Jeho výměra je 58 m ² a nachází se v posledním, čtvrtém patře panelového domu bez výtahu. Byt sestává z pokoje, ložnice, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, koupelny s WC a komory. Rekonstrukce je stará více než deset let a dotkla se zejména koupelny, která je nyní zděná a spojená s toaletou. Dále byla zrušena příčka mezi obývacím pokojem a kuchyní ve které je nová kuchyňská linka. Prostor se tak celý otevřel a při vaření je možné kochat se výhledem na spodní část města Meziboří a přilehlé lesy. Spolu s novou kuchyní a koupelnou jsou zde nové rozvody vody, odpadů, plynu a elektřiny (zbytek bytu má původní rozvody). Nábytek není součástí prodeje - zůstává pouze postel a skříň v ložnici. Kromě komory přístupné z bytu je součástí také standardní sklepní kóje. Samotný dům je po kompletní rekonstrukci (zateplení, střecha, plastová okna, vstupní dveře a schránky) a nachází se v těsné blízkosti základní/mateřské školy a kousek od lesa. Klidná část města, na městský úřad je to pouhých 5 minut chůze a v blízkosti najdete knihovnu, zastávku MHD a místní obchůdky.			
Užitná plocha:	58,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	0,90			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,02			
K5 Provedení a vybavení	1,00			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Vliv pozemku	1,00			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
1 320 000	58,50	22 564	0,83	18 728



Zdroj: realizovaný prodej z 05/2022

Název:	Byt č. 323/4 Meziboří			
Lokalita:	J.A. Komenského č.p. 323			
Popis:	Byt č. 323/4 o dispozici 4+1 se nachází ve městě Meziboří v ulici J. A.			

Komenského č.p. 323. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Byt se nachází v 1. NP bytového domu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 67,71 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,02
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 05/2022

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 200 000	67,71	17 723	1,02	18 077

Název: Byt č. 322/9 Meziboří

Lokalita: J.A. Komenského č.p. 322

Popis: Byt č. 322/9 o dispozici 3+1 se nachází ve městě Meziboří v ulici J. A. Komenského č.p. 322. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Byt se nachází ve 4. NP bytového domu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 58,29 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
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	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 12/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 099 000	58,29	18 854	0,90	16 969

Název: Byt č. 278/6 Meziboří

Lokalita: Okružní č.p. 278

Popis: Byt č. 278/6 se nachází ve městě Meziboří v ulici Okružní č.p. 278. Dům má 5 nadzemních podlaží. Budova je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je

omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 68,65 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
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	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
05/2022

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 100 000	68,65	16 023	1,00	16 023

Minimální jednotková porovnávací cena	16 023 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 449 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	18 728 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	17 449 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	68,63 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 197 525 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 322/8 Meziboří

1 197 525,- Kč

Porovnávací hodnota	1 197 525 Kč
----------------------------	---------------------

Silné stránky

- lokalita města Meziboří,
- velikost bytu.

Slabé stránky

- umakartové jádro.

Obvyklá cena
1 200 000 Kč
slovy: Jedenmiliondvěstětisíc 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 ty, 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.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 200 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 322/8 (byt) v budově Meziboří č.p. 321, 322, 323 (bytový dům, LV 1359) na pozemku parc. č. St. 156/3 (LV 1359) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 156/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 6863/175509 v kat. území Meziboří u Litvínova, obec Meziboří, část obce Meziboří, okres Most, zapsáno na LV 1410.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.200.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- na jednotce č. 322/8 (byt) v budově Meziboří č.p. 321, 322, 323 (bytový dům, LV 1359) na pozemku parc. č. St. 156/3 (LV 1359) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 156/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 6863/175509 v kat. území Meziboří u Litvínova, obec Meziboří, část obce Meziboří, okres Most, zapsáno na LV 1410.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.200.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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-technické 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

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1410	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

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. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení 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.

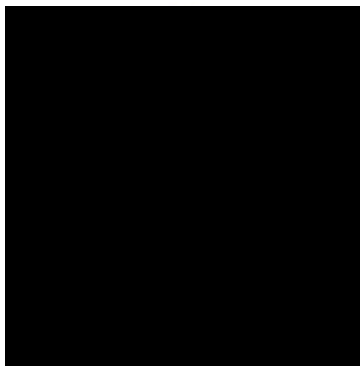
Ing. Jiří Roub

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 číslem ZP-23022 evidence posudků.

V Praze 02.08.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2022 08:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 ex 4596/16 pro Mgr. Martin Svoboda
soudní exekutor
Exekutorský úřad Teplice

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567311 Meziboří

Kat.území: 693600 Meziboří u Litvínova

List vlastnictví: 1410

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

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

Vlastnické právo

Šesták Jindřich, J. A. Komenského 322, 43513 Meziboří

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
---------------------	----------------	----------------	-----------------	--

322/8	byt		byt.z.	6863/175509
-------	-----	--	--------	-------------

ymezeno v:

Budova Meziboří, č.p. 321, 322, 323, byt.dům, LV 1359

na parcele St. 156/3, LV 1359

Parcela St. 156/3 zastavěná plocha a nádvoří 690m2

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. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Šesták Jindřich, J. A. Komenského 322, 43513 Meziboří,

RČ/IČO: 770730/2768

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-08294/2015 -006 ze dne 10.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2015 10:15:54. Zápis proveden dne 25.09.2015; uloženo na prac. Cheb

Z-7273/2015-402

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Šesták Jindřich, J. A. Komenského 322, 43513 Meziboří,

RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-4596/2016 -36 ze dne 15.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2016 09:15:00. Zápis proveden dne 22.11.2016; uloženo na prac. Teplice

Z-6286/2016-509

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 322/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Teplice 110 Ex-

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2022 08:15:02

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567311 Meziboří

Kat.území: 693600 Meziboří u Litvínova

List vlastnictví: 1410

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

Typ vztahu

4596/2016 -54 ze dne 15.11.2016. Právní moc ke dni 28.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2016 12:21:22. Zápis proveden dne 28.11.2016; uloženo na prac. Most

Z-4940/2016-508

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Teplice 110 Ex-4596/2016 -103 ze dne 03.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2017 12:17:03. Zápis proveden dne 15.02.2017; uloženo na prac. Most

Z-690/2017-508

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Šesták Jindřich, J. A. Komenského 322, 43513 Meziboří,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 1093/17-14 ze dne 01.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2017 14:14:58. Zápis proveden dne 08.02.2017; uloženo na prac. Praha

Z-5649/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 322/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-1093/2017 -15 ze dne 01.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2017 08:44:44. Zápis proveden dne 10.02.2017; uloženo na prac. Most

Z-628/2017-508

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šesták Jindřich, J. A. Komenského 322, 43513 Meziboří,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-04922/2017 -005 ze dne 24.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2017 14:15:23. Zápis proveden dne 30.05.2017; uloženo na prac. Cheb

Z-3478/2017-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 322/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 074 EX-04922/2017 -060 ze dne 16.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2022 10:35:12. Zápis proveden dne 20.06.2022; uloženo na prac. Most

Z-2300/2022-508

o Zahájení exekuce

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2022 08:15:02

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567311 Meziboří

Kat.území: 693600 Meziboří u Litvínova

List vlastnictví: 1410

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Šesták Jindřich, J. A. Komenského 322, 43513 Meziboří,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrození soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-14083/2018 - 12 ze dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2018 11:23:40. Zápis proveden dne 13.12.2018; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-7990/2018-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 322/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-14083/2018 -22 ze dne 12.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2018 13:24:33. Zápis proveden dne 14.12.2018; uloženo na prac. Most

Z-4618/2018-508

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.08.2008.

V-3415/2008-508

Pro: Šesták Jindřich, J. A. Komenského 322, 43513 Meziboří

RČ/IČO: [REDACTED]

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

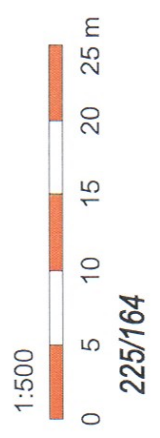
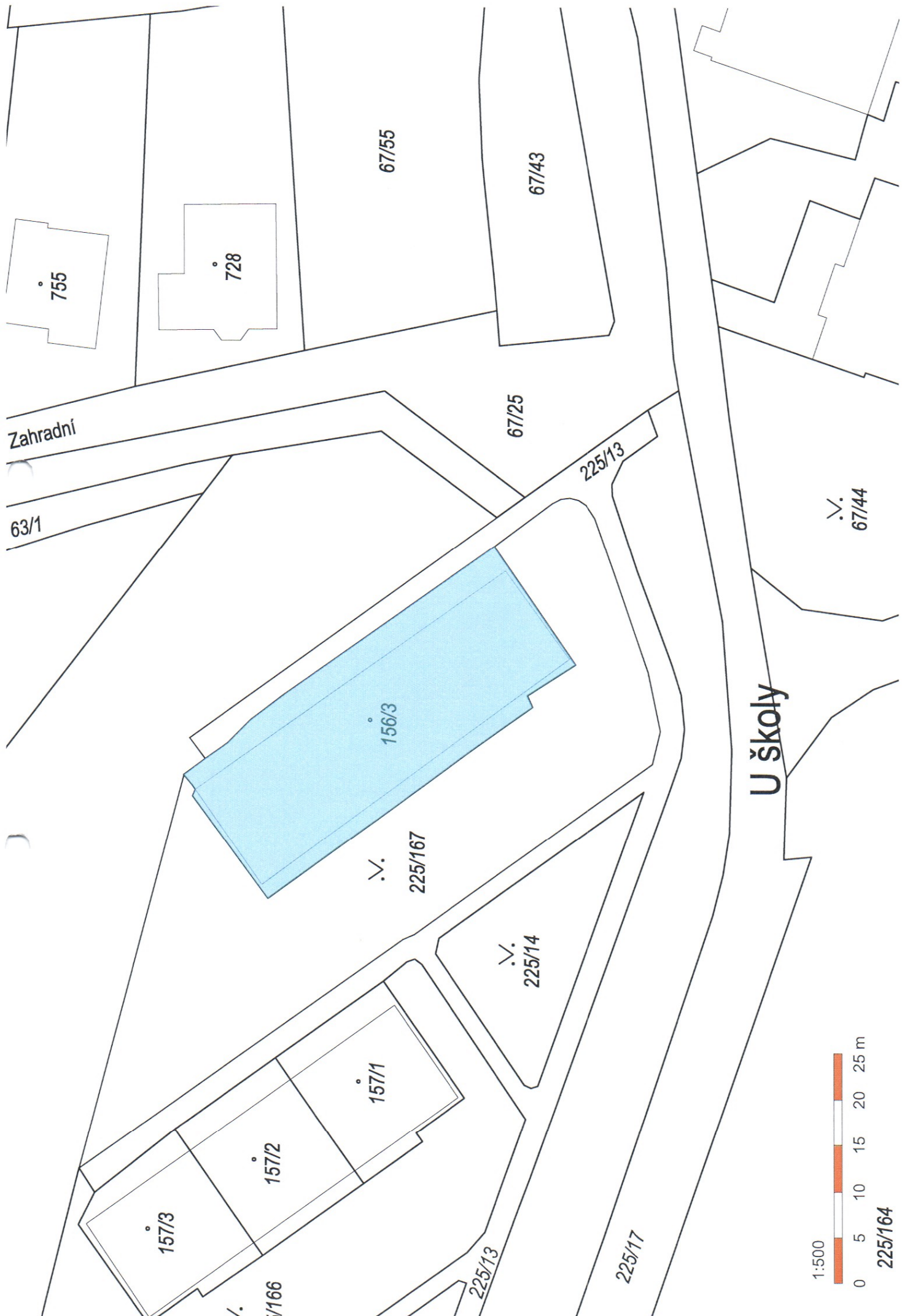
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

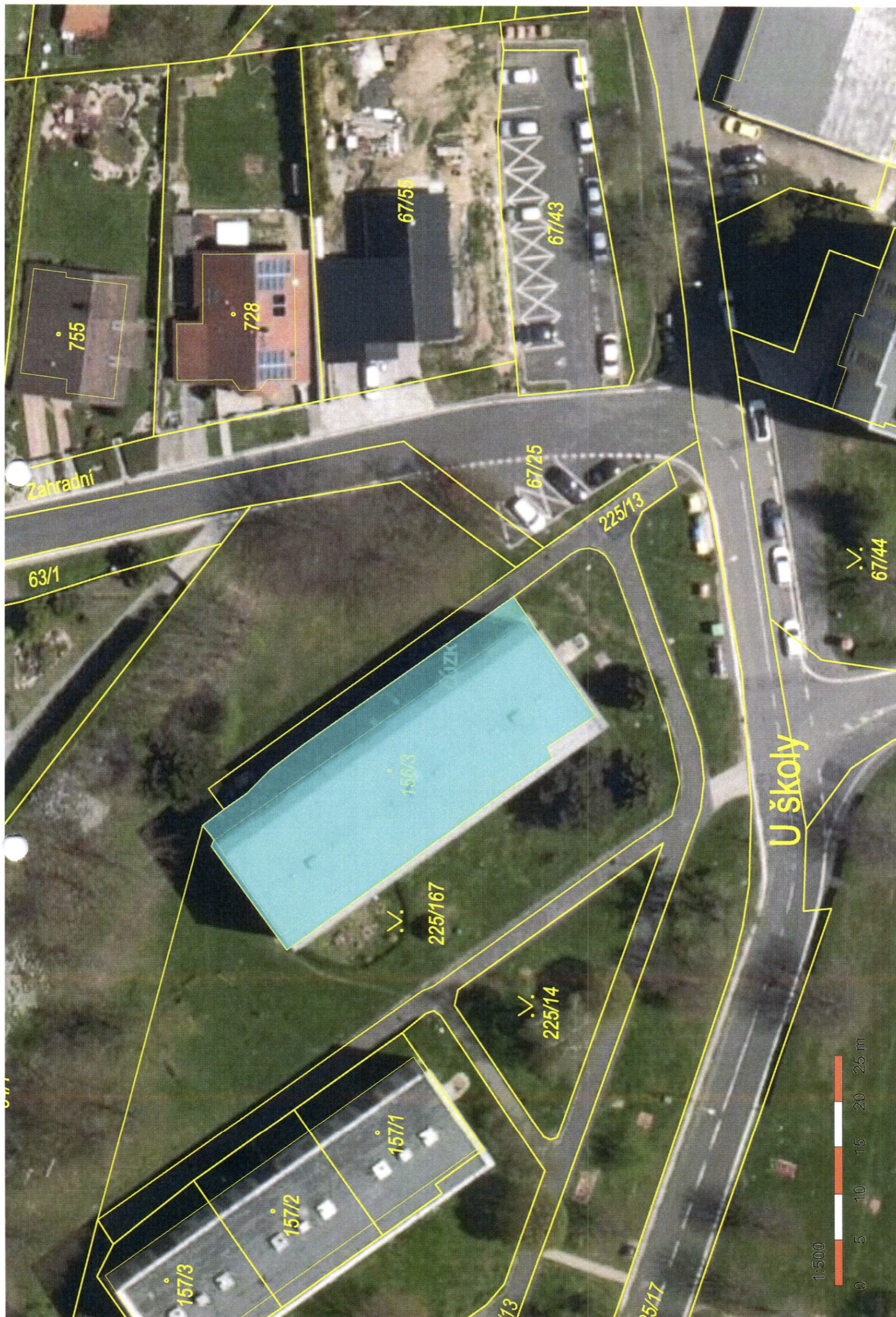
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

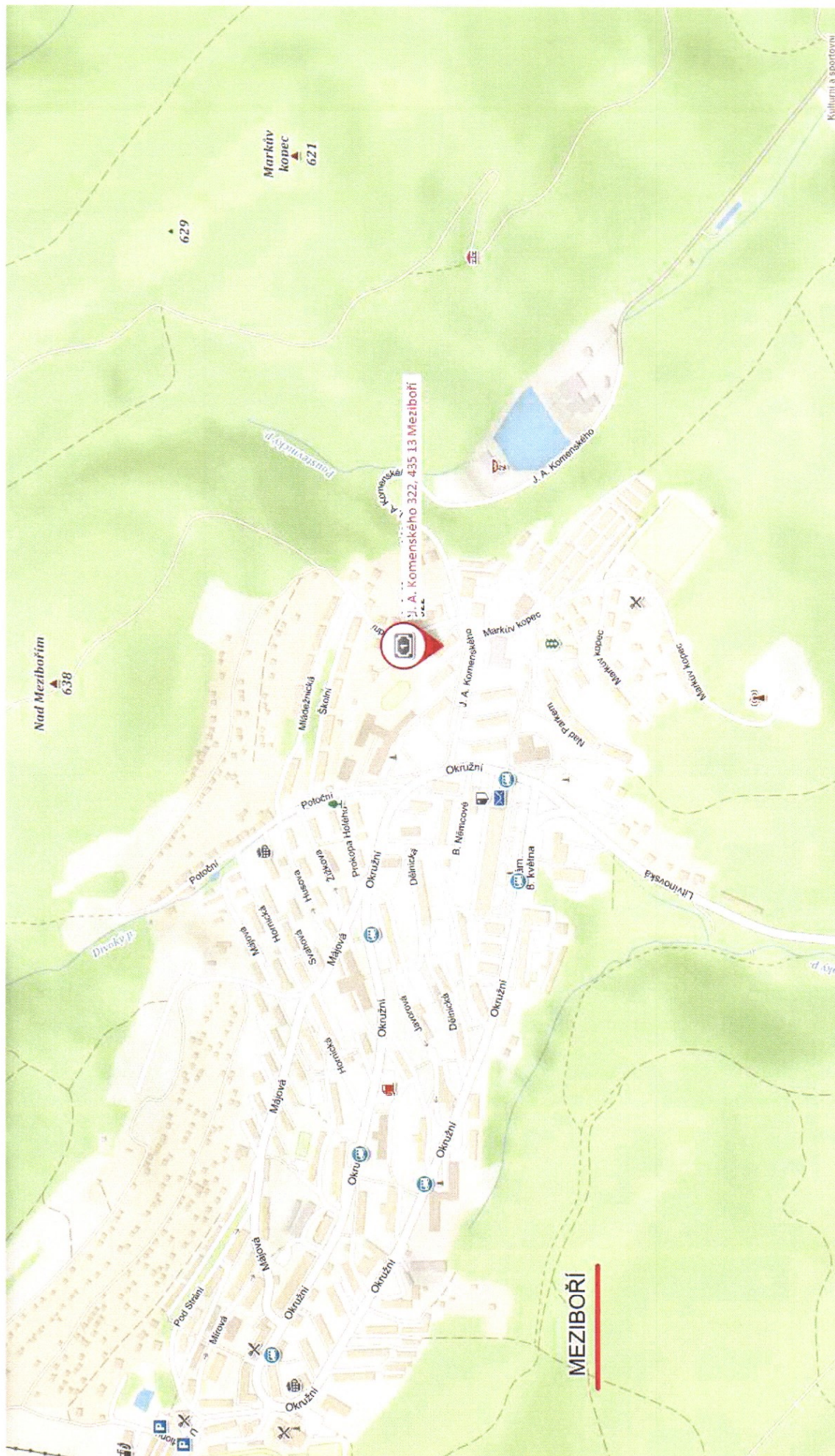
Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.06.2022 08:30:07







MEZIBOŘÍ

Kultura a sportovní

