



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26002/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu č.p. 216, rod. dům**, příslušející k části obce **Tuchořice**, na pozemku p.č. St. 299 (LV 10002) a **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 300 (LV 10002), vše LV č. 352, vše v k.ú. Tuchořice, obec Tuchořice, okres Louny.

Zadavatel posudku:

Mgr. Zuzana Grosamová
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Bělohorská 270
160 00 Praha 6
IČ: 01385437

Číslo jednací zadavatele:

180 EX 13964/10-420

Číslo položky v evidenci posudků:

012881/2024

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 14. 3. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha 1
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

1

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 25. 3. 2024.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6 Evropská 2588/33a, 160 00 Praha 6 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Zuzana Grosamová		
Došlo dne: - 2 -04- 2024		
Hod. 14	M.n. 00	Doručeno: POŠTOU
Počet stejnopisu:		2
Počet příloh:	Podpis:	

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 7. 2. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 180 EX 13964/10-420**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu č.p. 216, rod. dům**, příslušející k části obce **Tuchořice**, na pozemku p.č. St. 299 (LV 10002) a **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 300 (LV 10002), vše LV č. 352, vše v k.ú. Tuchořice, obec Tuchořice, okres Louny.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **180 EX 13964/10-420**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 352, pro k.ú. Tuchořice, obec Tuchořice, okres Louny, vyhotovený objednavatelem, dne 18.1.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Tuchořice, obec Tuchořice, okres Louny, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 14. 3. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 14. 3. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Jana Brdičky.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Ústecký
Okres	Louny
Obec	Tuchořice
Katastrální území	Tuchořice (771406)
Část obce	Tuchořice
Číslo popisné	216
PSČ	439 69
Počet obyvatel	684
List vlastnictví číslo	352
Vlastník	Brdička Jan
	č. p. 216, 43969 Tuchořice

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o zděný, nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Tuchořice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Tuchořice 216, 439 69 Tuchořice. Parkování je možné ve vlastní garáži a na veřejném negarantovaném místě (přilehlý pozemek p.č. 990/12, komunikace). Objekt je situován v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 990/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Tuchořice a dále přes pozemek ve funkčním celku p.č. 990/12 - zahrada, který je ve vlastnictví České republiky.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	betonové	částečná izolace
Zdivo:	zděné	
Stropy:	panelové	bez podhledu
Střecha:	sedlová s polovalbami	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	pozinkované
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	z kabřince	
Vnitřní obklady:	keramické dřevěné	kuchyně - koupelna - WC kuchyně - schodiště
Schody:	betonové (mezi I. a II. NP)	povrch PVC
Dveře:	dřevěné náplňové, garážová vrata	zárubně ocelové
Okna:	dřevěná ven-dovnitř otvíratelná, luxfery, 1x dřevěné	
Podlahy obytných místností:	PVC, plovoucí podlahy	
Podlahy ostatních místností:	PVC, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na tuhá paliva

Elektroinstalace:	220V - 400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler (200 l)	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	2x kuchyňská linka - dřez - 2x digestoř	2x skloker. varná deska, el. vestavěná trouba
Vnitřní vybavení:	jádru zděné	vana + sprch. kout + umyvadlo(a)
Záchod:	2x splachovací	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 1989. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2008 byla provedena nová sprcha v I. nadzemním podlaží objektu. V roce 2010 byla provedena nadstavba objektu ve formě obytného podkroví zahrnující novou střešní konstrukci, novou střešní krytinu a nové svislé konstrukce, která ovšem nebyla stavebně, provozně ani funkčně dokončena (původně se pravděpodobně jednalo o objekt se dvěma nadzemními podlažími a plochou střechou). V roce 2014 byly v jednom pokoji položeny nové podlahové krytiny. V roce 2022 byla provedena částečná výměna otopných těles a rekonstrukce rozvodů vody v I. nadzemním podlaží. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno touto vedlejší stavbou:

Na pozemku p.č. St. 300 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če - zem. stav. Jedná se o přízemní vedlejší stavbu z betonových tvarovek s pultovou střechou částečně krytou plechovou krytinou.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- v obci není plynovod
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- předmětem ocenění jsou pouze stavby bez pozemků

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*“.

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění včetně příslušenství a přilehlých pozemků p.č. St. 299, p.č. St. 300 a p.č. 990/12

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci**1. Rodinný dům, k.ú. Solopysky u Loun, okres Louny****Pozemek:** St. 95, LV 295 Součástí je stavba: Solopysky, č.p. 70, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí** 2.520.000,00 CZK*Listina, která je přřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Číslo řízení**Smlouva kupní ze dne 11.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 10:48:42. Zápis V-2931/2022-507
proveden dne 11.10.2022.*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny***pozemky:** St. 95, LV 295 Součástí je stavba: Solopysky, č.p. 70, rod.dům; 394/3, LV 295; 436/9, LV 295; 969, LV 295; 436/4, LV 295**2. Rodinný dům, k.ú. Konětopy u Pnětluk, okres Louny****Pozemek:** St. 32, LV 486 Součástí je stavba: Konětopy, č.p. 15, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí** 2.690.000,00 CZK*Listina, která je přřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Číslo řízení**Smlouva kupní ze dne 30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2023 08:10:23. Zápis V-1538/2023-507
proveden dne 27.06.2023.*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny***pozemky:** St. 32, LV 486 Součástí je stavba: Konětopy, č.p. 15, rod.dům**3. Rodinný dům, k.ú. Deštnice, okres Louny****Pozemek:** St. 91, LV 105 Součástí je stavba: Deštnice, č.p. 79, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí** 1.950.000,00 CZK*Listina, která je přřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Číslo řízení**Smlouva kupní ze dne 03.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 09:11:41. Zápis V-2934/2023-533
proveden dne 14.11.2023.*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny***pozemky:** St. 91, LV 105 Součástí je stavba: Deštnice, č.p. 79, rod.dům; 1743/2, LV 105**Stanovení obvyklé ceny**

1. Rodinný dům, k.ú. Solopysky u Loun, okres Louny		
Cena nemovité věci (CN)	2 520 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,07	1.022 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,98	16.9.2022
Upravená cena (UC)	2 288 765,97 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Konětopy u Pnětluk, okres Louny		
Cena nemovité věci (CN)	2 690 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,91	538 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,99	5.6.2023
Upravená cena (UC)	2 714 457,26 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Deštnice, okres Louny		
Cena nemovité věci (CN)	1 950 000,- Kč	
K_{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,94	687 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	23.10.2023
Upravená cena (UC)	2 079 667,25 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{příslušenství} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		2 079 667,25 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	2 360 963,49 Kč
Maximální cena		2 714 457,26 Kč
Obvyklá cena		2 360 000,- Kč
Obvyklá cena		2 360 000,- Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² pozemků v jednotném funkčním celku

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost stavební využitelnosti porovnatelného vzorku (stavebně připravený pozemek, pozemek vhodný k výstavbě, pozemek již zastavěný),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Tuchořice, okres Louny

Pozemek: 839/20, LV 393

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 15:48:52. Zápis proveden dne 16.08.2023.

V-2024/2023-533

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

839/20, LV 393

2. Pozemek, k.ú. Opočno u Loun, okres Louny

Pozemek: 720/10, LV 670

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022 12:17:59. Zápis proveden dne 07.06.2022.

V-1553/2022-507

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

720/10, LV 670

3. Pozemek, k.ú. Radíčeves, okres Louny

Pozemek: 47/7, LV 153

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.399.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2024 13:21:07. Zápis proveden dne 28.02.2024.

V-341/2024-533

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

47/7, LV 153

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Tuchořice, okres Louny		
Cena nemovité věci (CN)	800 000,- Kč	
Výměra (V)	801,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	24.7.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	832,29 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Opočno u Loun, okres Louny		
Cena nemovité věci (CN)	400 000,- Kč	
Výměra (V)	559,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,85	16.5.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	701,53 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Radíčeves, okres Louny		
Cena nemovité věci (CN)	1 399 000,- Kč	
Výměra (V)	1 177,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební využitelnosti}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	6.2.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	943,35 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ využitelnosti} \times K_{přístupu} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		701,53 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	825,72 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		943,35 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	825,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	825,- Kč

Obvyklá cena **825,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 352 včetně příslušenství a pozemků v jednotném funkčním celku p.č. St. 299, p.č. St. 300 a p.č. 990/12	2 360 000,- Kč
Pozemky v jednotném funkční celku p.č. St. 299, p.č. St. 300 a p.č. 990/12	
Výměra pozemků zapsaných na LV č. 10002	830 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	825,- Kč
Obvyklá cena pozemků na LV č. 10002	684 750,- Kč
Objekt č.p. 216 - rod. dům a objekt bez čp/če - zem. stav (LV č. 352)	
Obvyklá cena objektu č.p. 216 - rod. dům a objektu bez čp/če - zem. stav po odečtení hodnoty pozemků na LV č. 10002 (2 360 000,- Kč - 684 750,- Kč = 1 675 250,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění (zaokrouhleno)	1 675 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 675 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 7. 2. 2024, vydané Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 180 EX 13964/10-420, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu č.p. 216, rod. dům**, příslušející k části obce **Tuchořice**, na pozemku p.č. St. 299 (LV 10002) a **objektu bez čp/če, zem. stav**, na pozemku p.č. St. 300 (LV 10002), vše LV č. 352, vše v k.ú. Tuchořice, obec Tuchořice, okres Louny.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

1 675 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionšestsetšedesátpěttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 10 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy