

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 083025/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad v Praze 7 Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutor, se sídlem Jankovcova 13, 170 00 Praha 7
Číslo jednací:	228 EX 81/24-149
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	U Rybníka č.e. 11, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	14.11.2024
Zpracováno ke dni:	14.11.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora Mgr. Bc. Hany Plášilové Kaufmanové, Exekutorský úřad v Praze 7, ze dne 08.10.2024, č.j. 228 EX 81/24-149, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 950, jehož součástí je stavba garáže č.e. 11, zapsané na listu vlastnictví č. 922, pro katastrální území Klášterec nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinné MEROONA s.r.o. a povinnému Jiřímu Čihákovi, sp. zn. 228 EX 81/24.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Garáž č.e. 11 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: U Rybníka č.e. 11, Klášterec nad Ohří
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Chomutov
Obec: Klášterec nad Ohří
Ulice: U Rybníka
Katastrální území: Klášterec nad Ohří
Počet obyvatel: 14 324
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 497,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	0,85
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 624,00\ Kč/m^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 14.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Místnímu šetření nebyl povinný vlastník ani jiné osoby přítomny, obhlídka nemovitostí byla provedena z vně objektu, stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby. Další informace o stavbě jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů dat (KN, RÚIAN).

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Čihák Jiří, Lesní 247, 43163 Perštejn.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 950, jehož součástí je stavba garáže č.e. 11, zapsané na listu vlastnictví č. 922, pro katastrální území Klášterec nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby garáže:

Jedná se o jednopodlažní řadovou garáž s rovnou střechou krytou pravděpodobně svařovanými lepenkovými pásy, založení pravděpodobně na betonových pasech, svislé konstrukce zděné klasickým způsobem z cihelného zdiva. Tloušťka zdiva do 30 cm. Podlaha se předpokládá betonová, vrata dvoukřídlá ocelová. Vnitřní omítky se předpokládají vápenocementové. Stáří stavby odhadem 50 -60 let.

Výměra rozhodná pro ocenění odpovídající zastavěné ploše garáže: 18.0 m².

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a další informace:

Celková výměra pozemku činí 18,0 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Garáž je postavena v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na listu vlastnictví uvedeny tyto jiné zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Čihák Jiří, s ohledem na účel určení posudku bez vlivu.

Věcná břemena, výměnky nebo pachtovní smlouvy, nájemní nebo předkupní práva nebyla znalcem zjištěna.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ garáže	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Objekt byl postaven v roce	cca 60. – 70. léta 20. stol.
	Rozsah rekonstrukce	nezjištěno
	Základy	předpoklad betonové pasy
	Konstrukce	předpoklad cihlová
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	předpoklad svařovaná živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	předpoklad vápenocementové
	Vady garáže	nezjištěno
Popis vnitřních prostor	Typ oken	nezjištěno – předpoklad nejsou
	Vrata	kovová dvoukřídla
	Podlaha	předpoklad betonová
	Zastavěná plocha	18,0 m ²
	Elektřina	nezjištěno
	Popis stavu	dobrý
Pozemek a přístup	Velikost pozemku	18,0 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení;

		v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva a jiné	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví uvedeny tyto jiné zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Čihák Jiří, s ohledem na účel určení posudku bez vlivu. Věcná břemena, výměnky nebo pachtovní smlouvy, nájemní nebo předkupní práva nebyla znalcem zjištěna.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 14.11.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílím 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 spoluhl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,848}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,979}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,848}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,848}$

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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,848 = \mathbf{0,848}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	1 624,-	0,848		1 377,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	950	18	1 377,15	24 788,70
Stavební pozemek - celkem				18	24 788,70

1.2. Garáž č.ev. 11

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 786,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba:	=	18,00 m ²
----------------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	18,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	(18,00)*(2,40)	=	43,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	43,20 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,725 = \mathbf{0,689}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,848}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,786,- \text{ Kč/m}^3 * 0,689 = 1\,919,55 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{Sp} = OP * ZCU * I_T * I_P = 43,20 \text{ m}^3 * 1\,919,55 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,848 = 70\,320,03 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	70 320,03 Kč
---	---	---------------------

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:		24 788,70 Kč
----------------------	--	---------------------

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	=	95 108,73 Kč
---	---	---------------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:		95 110,- Kč
--	--	--------------------

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků do porovnání

U Rybníka č.e. 11, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - velikost pozemku
Oceňovaný objekt	U Rybníka č.e. 11, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	18 m ²	cihlová	dobrý	ocelová vrata dvoukřídlá, elektřina nezjištěna	18 m ²
1	U Rybníka č.e. 6, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	18 m ²	cihlová	dobrý	ocelová vrata dvoukřídlá, elektřina	18 m ²
2	Za Hřbitovem č.e. 397, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	20 m ²	cihlová	dobrý	ocelová vrata dvoukřídlá, bez elektřiny	20 m ²
3	U Unionu č.e. 254, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	27 m ²	cihlová	dobrý	ocelová dvoukřídlá, elektřina	27 m ²

Srovnávací tabulka a provedení korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 velikost pozemku	K1 x ... x K6	Cena oceňovaná o objektu odvozená ze srovnání
1	475 000,00 Kč	1	475 000,00 Kč	1	1	1	1	1.01	1	1.01	470 297,03 Kč
2	324 000,00 Kč	1	324 000,00 Kč	1	1.02	1	1	1	1.02	1.0404	311 418,69 Kč
3	550 000,00 Kč	1	550 000,00 Kč	1	1.1	1	1.05	1.01	1.05	1.2248775	449 024,49 Kč
Celkem průměr										410 247,00 Kč	
Minimum										311 418,69 Kč	
Maximum										470 297,03 Kč	
Směrodatná odchylka - s										86 245,97 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										324 001,03 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										496 492,97 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář k provedeným korekcím koeficienty odlišnosti

K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje rozdíly v konstrukční charakteristice stavby. K4 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména kvalitu vnitřních součástí a vybavení objektu, příslušenství apod. K6 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

= 410 247 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

410 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **95.110,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **410.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora Mgr. Bc. Hany Plášilové Kaufmanové, Exekutorský úřad v Praze 7, ze dne 08.10.2024, č.j. 228 EX 81/24-149, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 950, jehož součástí je stavba garáže č.e. 11, zapsané na listu vlastnictví č. 922, pro katastrální území Klášterec nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

410.000,- Kč

Slovy: Čtyřistadesettisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.01.2025



.....
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., vyhláška o znalečném, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 083025/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

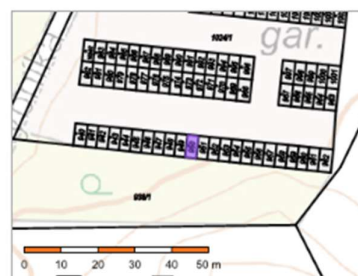
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	950
Obec:	Klášteřec nad Ohří [563129]
Katastrální území:	Klášteřec nad Ohří [665622]
Číslo LV:	922
Výměra [m ²]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Klášteřec nad Ohří [407968]; č. ev. 11; garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 950
Stavební objekt:	č. ev. 11
Ulice:	U Rybníka
Adresní místa:	U Rybníka č. ev. 11

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čihák Jiří, Lesní 247, 43163 Perštejn	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Čihák Jiří

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#)

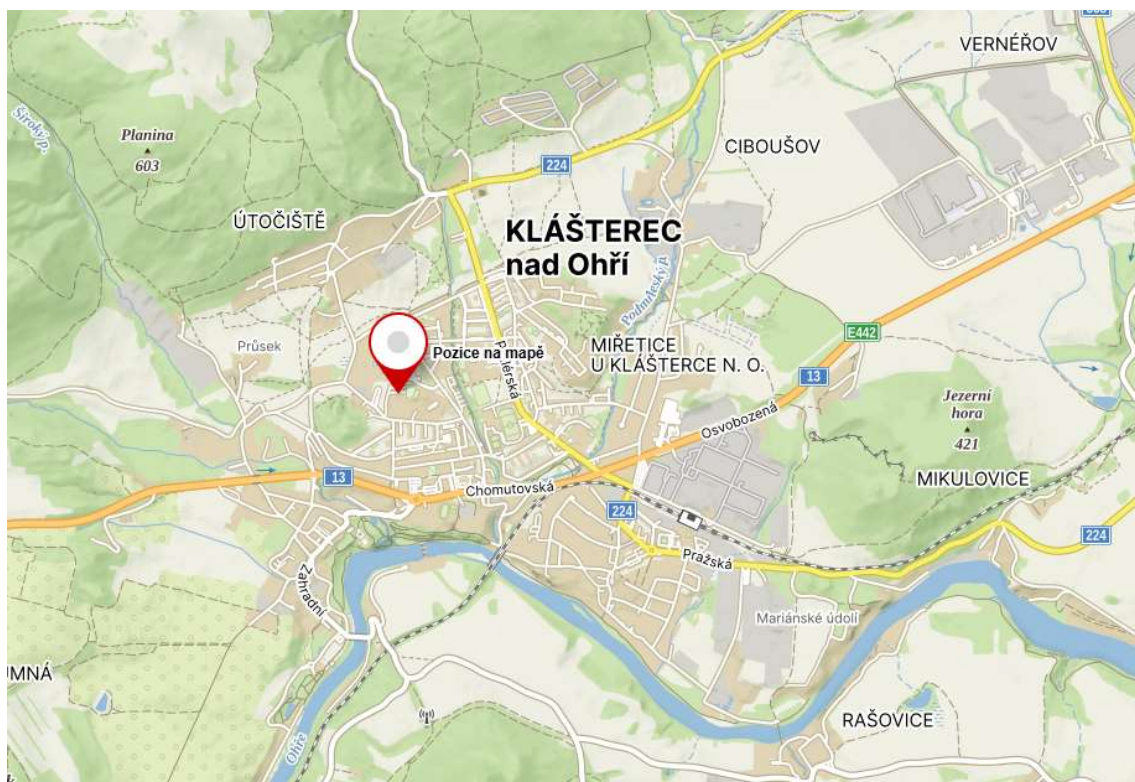
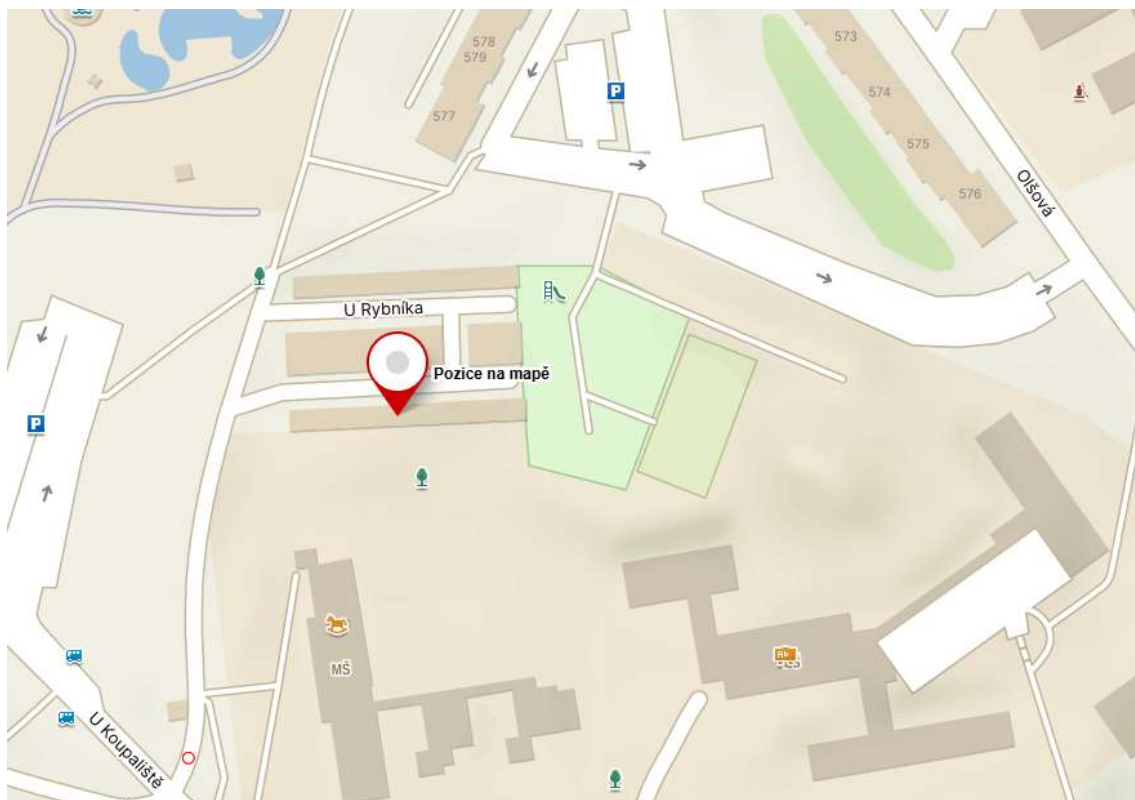
Katastrální mapa

968	969	970	97	97	97	97	97	9	9	9
-----	-----	-----	----	----	----	----	----	---	---	---

945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

938/1

Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

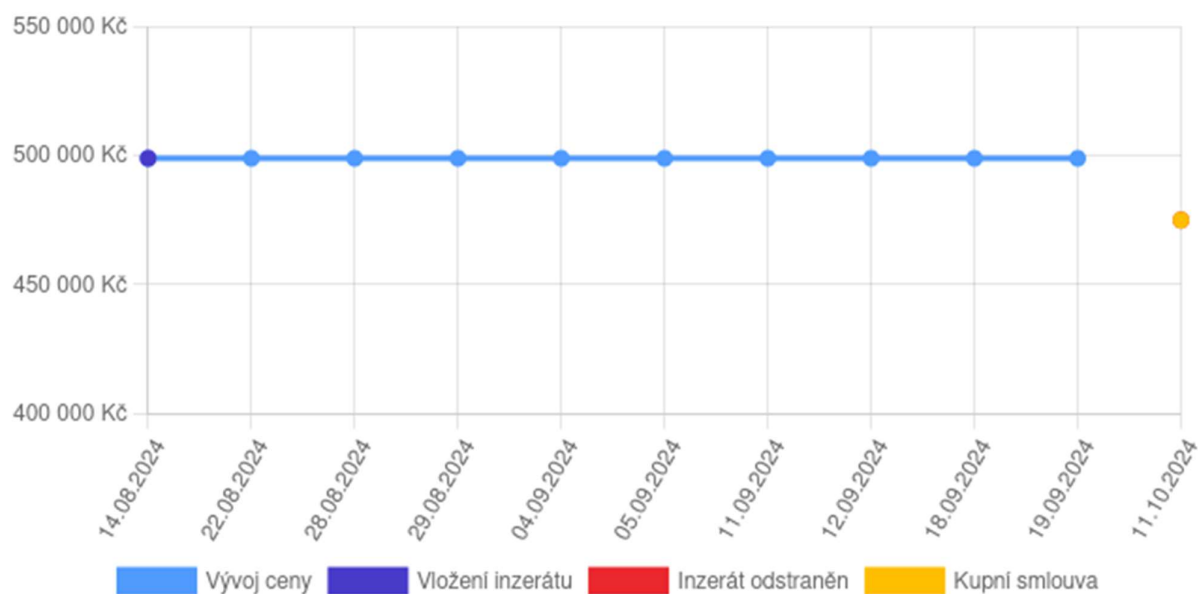
Lokalita	U Rybníka č.e. 6, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	Cena dle KS	475 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.10.2024	Číslo řízení	V-6605/2024-503
Poznámka k ceně	včetně právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Užitná plocha	18 m ²		

Nabízím k prodeji garáž v ulici U Rybníka - jedná se blíže o žádanou lokalitu mezi Topolovou ulicí a Aquaparkem. Elektřina zavedena.

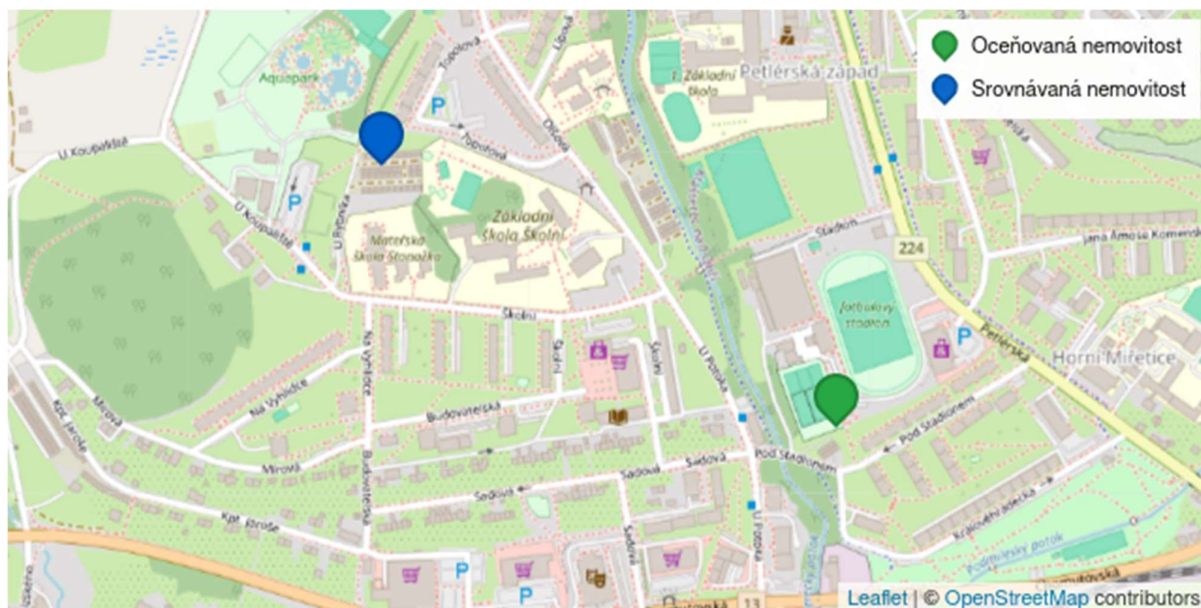
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

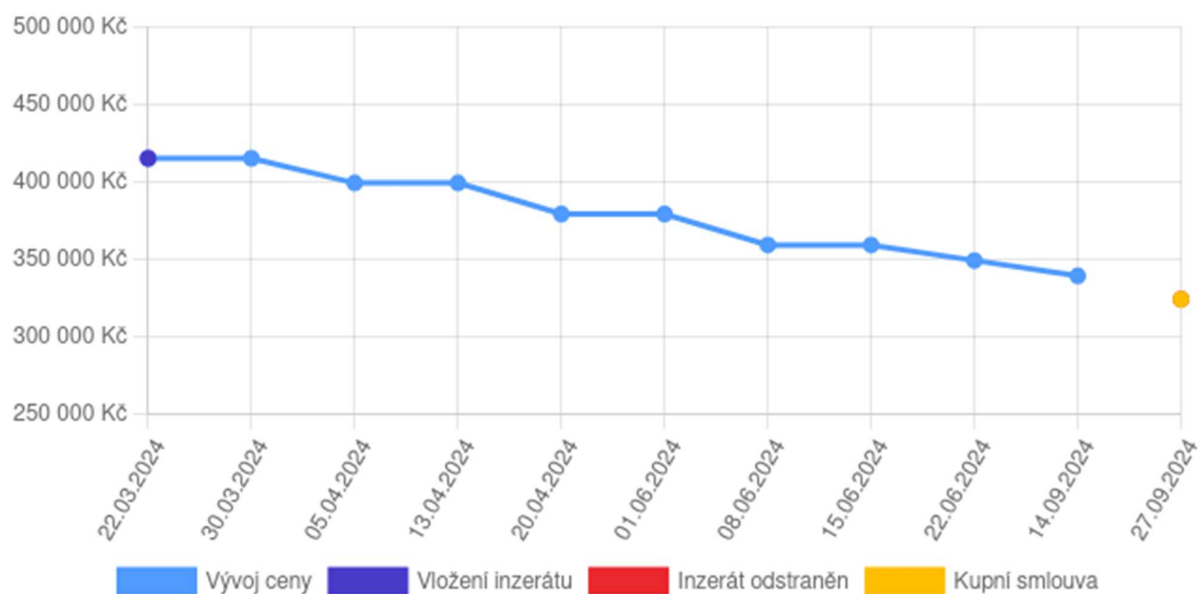
Lokalita	Za Hřbitovem č.e. 397, Kláštorec nad Ohří, okres Chomutov	Cena dle KS	324 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.09.2024	Číslo řízení	V-6285/2024-503
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Kupní cena včetně provize zprostředkovatele a právního servisu.
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	20 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Užitná plocha	20 m ²		

Nemovitosti SEVER Vám zprostředkují koupi garáže v osobním vlastnictví v obci Kláštorec nad Ohří. Cihlová garáž s výměrou 20 metrů čtverečních se nachází v řadové zástavbě garážového areálu ul. Za Hřbitovem. Garáž je suchá, udržovaná v dobrém stavu, má dvoukřídlá plechová vrata. Příjezdová cesta je zajištěná po zpevněné komunikaci. V případě zájmu zajistíme optimální variantu financování na tuto nemovitost za zvýhodněných podmínek pro naše klienty.

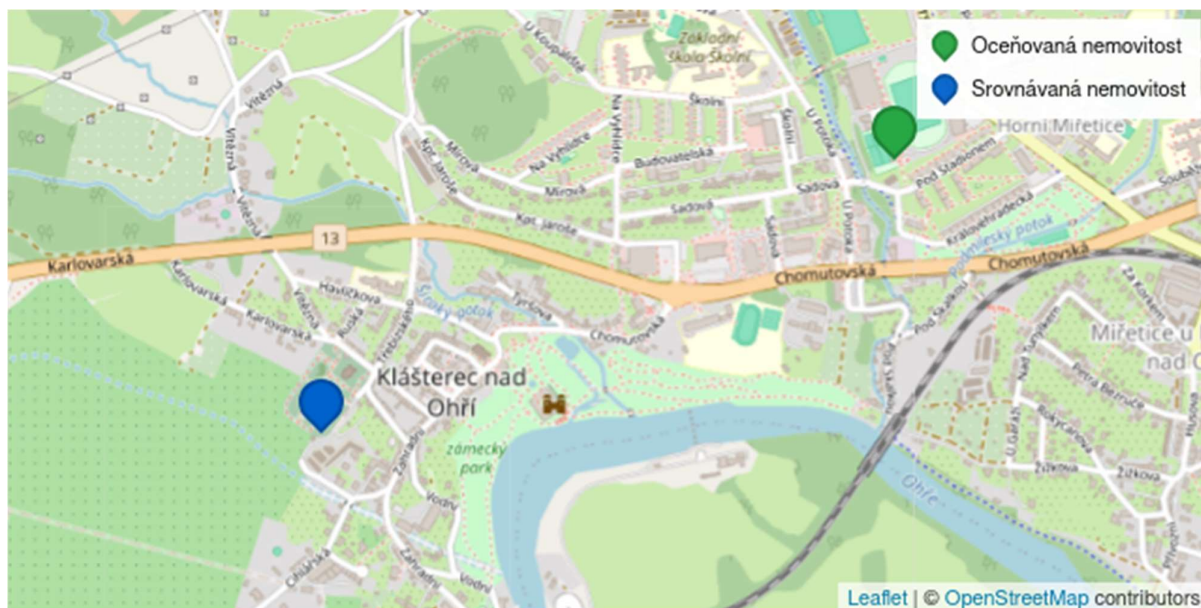
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

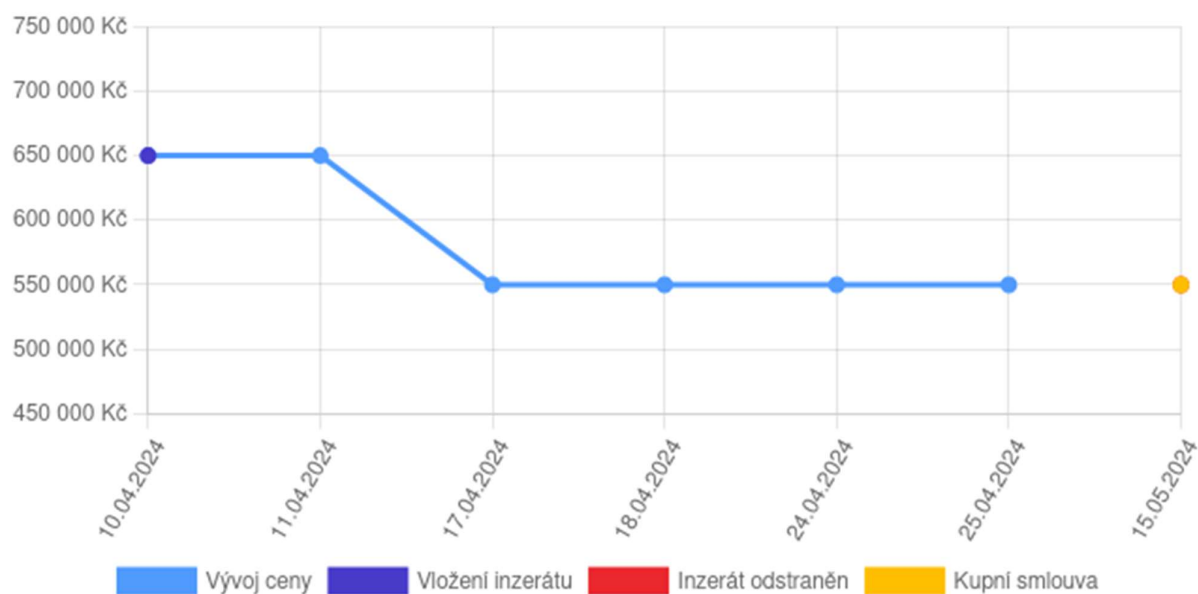
Lokalita	U Unionu č.e. 254, Klášterec nad Ohří, okres Chomutov	Cena dle KS	550 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.05.2024	Číslo řízení	V-3107/2024-503
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Cena včetně právního servisu a provize RK. včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Podlahová plocha	27 m ²
Užitná plocha	27 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce

Představuji Vám garáž v osobním vlastnictví nacházející se v klidné části Klášterce nad Ohří. Garáž činí svou výměrou 27m² a je ve velmi dobrém stavu. Příjezdová cesta je obecní. Garáž má dvoukřídla plechová vrata a je zde připojena elektřina i převedena voda. Podlaha je betonová. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře a domluvte si s ním prohlídku.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

