

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21549

NEMOVITÁ VĚC:	Jednotka č. 257/26 Janov
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Most, obec Litvínov, k.ú. Janov u Litvínova
Adresa:	Albrechtická 257, 436 01 Litvínov
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor
Adresa:	Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 197 EX 7637/14 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

78 000 Kč

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

Stav ke dni: 30.07.2021

Datum místního šetření: 01.07.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 30.07.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 257/26 (byt) v budově Janov č.p. 256, 257, 258 (bytový dům, LV 1669) na pozemcích parc. č. St. 294/4 (LV 1669), parc. č. St. 294/5 (LV 1669) a parc. č. St. 294/6 (LV 1669) včetně podílu na společných částech domu a pozemcích parc. č. St. 294/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 294/5 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 294/6 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 689/41546 v kat. území Janov u Litvínova, obec Litvínov, část obce Janov, okres Most, zapsáno na LV 1705.

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.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 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 přikládaná 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 oblíby.

(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.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

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 JUDr. Alana Havlice o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 02.06.2021 pod č.j. 197 EX 7637/14-95.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 01.07.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- kopie prohlášení vlastníka.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Město Litvínov s cca 24 000 obyvateli se nachází v Ústeckém kraji, cca 17 km severovýchodně od města Jirkov, cca 13 km severozápadně od města Bílina a cca 16 km jihozápadně od města Teplice. Části obce Litvínov jsou Chudeřín, Dolní Litvínov, Hamr, Horní Litvínov, Horní Ves, Janov, Křížatky, Lounice, Písečná, Růžodol, Šumná a Záluží. Městem protéká několik potoků a nachází se zde několik rybníků včetně vodní nádrže Janov. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, základní umělecká a střední odborné školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťují poliklinika, lékařské ambulance a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech, obchodech smíšeným zbožím a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, muzeum, kino, sportovní areál a restaurace. Dopravní obslužnost města zajišťují linky MHD, autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severozápadní zastavěné části města Litvínov v části Janov v ulici Albrechtická č.p. 257 v obytné zóně. Zastávka autobusu „Janov, sportovní hala“ se nachází cca 280 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Litvínov“ se nachází cca 3,5 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt
		<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - sídlištní zastavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 577/95 Město Litvínov, náměstí Míru 11, Horní Litvínov, 43601 Litvínov

Celkový popis

Jedná se o řadový krajní bytový dům panelové konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a společné prostory. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálních schodišť. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je špatný. Budova je neobyvatelná a je vhodná ke kompletní rekonstrukci. Vchodové dveře do budovy jsou plechové. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem a veřejným osvětlením.

Oceňovaná jednotka č. 257/26 se nachází v budově č.p. 257 ve 2. NP, její dispozice je 3+1. Okna bytu jsou plastová, opatřena parapety.

Dispoziční řešení jednotky:

pokoj	17,45 m ²
pokoj	13,15 m ²
pokoj	8,87 m ²
kuchyň	12,65 m ²
chodba	12,21 m ²
WC	0,96 m ²
koupelna	2,52 m ²
komora	1,09 m ²
užitná plocha	68,90 m²

K bytu náleží lodžie. Plocha lodžie se nezapočítává do užitné plochy. Užitná plocha jednotky je 68,90 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Přístup je po zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené, možné na veřejné komunikaci před domem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Na pozemcích parc. č. St. 294/4 o výměře 257 m², parc. č. St. 294/5 o výměře 256 m² a parc. č. St. 294/6 o výměře 258 m², které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří, stojí bytový dům č.p. 256, 257, 258 Janov. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky je přístupné přes pozemek ve vlastnickém právu města Litvínov.

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

Ohledání bylo provedeno dne 01.07.2021. Povinný byl vyzooměn o provedení místního šetření. Neumožnil provedení vnitřního ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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
- ANO Demograficky negativně zatížená lokalita
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
 - ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 257/26 Janov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	68,90 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 nemovitým věcem, 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 nemovitě věci:

Název:	Byt 3+1 Litvínov
Lokalita:	Janov, Hamerská č.p. 330
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Litvínov v

části Janov v ulici Hamerská č.p. 330. Dům má 9 nadzemních podlaží. Panelová budova je po revitalizovaná. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné za domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 68,20 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	0,80
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 4/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m ²]
120 000	68,20	1 760	0,56	986

Název: Byt 3+1 Litvínov

Lokalita: Janov, Hamerská č.p. 330

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Litvínov v části Janov v ulici Hamerská č.p. 330. Dům má 9 nadzemních podlaží. Panelová budova je po revitalizovaná. Byt se nachází ve 2. NP. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné za domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 68,30 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	0,80
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 4/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m ²]
150 000	68,30	2 196	0,56	1 230

Název: Byt Litvínov

Lokalita: Janov, Kopitská č.p. 229

Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Litvínov v části Janov v ulici Kopitská č.p. 229. Dům má 9 nadzemních podlaží. Panelová budova je po revitalizovaná. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné za domem. Přístup k nemovité

věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 40,20 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,80
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
5/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
109 667	40,20	2 728	0,45	1 228

Minimální jednotková porovnávací cena	986 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 148 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 230 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	1 148 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	68,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	79 097 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 257/26 Janov

79 097,- Kč

Porovnávací hodnota

79 097 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 min. 3, 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.

Obvyklá cena

78 000 Kč

slovy: Sedmdesátosmtisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 257/26 (byt) v budově Janov č.p. 256, 257, 258 (bytový dům, LV 1669) na pozemcích parc. č. St. 294/4 (LV 1669), parc. č. St. 294/5 (LV 1669) a parc. č. St. 294/6 (LV 1669) včetně podílu na společných částech domu a pozemcích parc. č. St. 294/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 294/5 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. St. 294/6 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 689/41546 v kat. území Janov u Litvínova, obec Litvínov, část obce Janov, okres Most, zapsáno na LV 1705.

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 **78.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

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

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1705	6
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

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 poř. č. ZP-21549 znaleckého deníku.

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. Veronika Košťálová

Jakub Chrástecský

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

V Praze 30.07.2021

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město