

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 16457/2024**

**(označení 7981-70/2024)**

**o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: stavby rodinného domu na pozemku parc.č. 465/15, sauny na pozemku parc.č. 465/15 a krytého bazénu na pozemku parc.č. 465/15**

uvedené nemovité věci nejsou zapsány v Katastru nemovitostí, neboť není dodáno kolaudační rozhodnutí; dle GP se všechny stavby doposud nachází na původním pozemku parc.č. 465/15, který je ve vlastnictví osoby odlišné od osoby povinného, zapsaného na LV č. 353, **katastrální území Kolová, obec Kolová, okres Karlovy Vary, pro účely exekučního řízení**



**Zadavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor  
Mgr. Tomáš Slaviček  
Exekutorský úřad Louny  
Pražská 83  
440 01 Louny  
**Č.j. 208 EX 64/23**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 29.6.2023 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava  
IČ: 73296686

Počet stran: 25 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 4 přílohy

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 20.2.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol**

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Stanovit cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- geometrický plán č. 725-11/2014, vyhotovil Ing. Václav Kellner dne 18.2.2014, schválený Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj dne 10.4.2014
- uvedené nemovité věci nejsou zapsány v Katastru nemovitostí, neboť není dodáno kolaudační rozhodnutí; dle GP se všechny stavby doposud nachází na původním pozemku parc.č. 465/15, který je ve vlastnictví osoby odlišné od osoby povinného
- předmětem ocenění je dle zadání zadavatele pouze rodinný dům, sauna, krytý bazén, jež jsou situovány na původním pozemku parc.č. 465/15.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z KN LV č. 353 ze dne 16.5.2023.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz))

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Tomáše Slavička, sp.zn. 208 EX 64/23-103 o ustanovení znalce ze dne 6.6.2023.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 29.6.2023 za účasti vykonavatele exekutorského úřadu Louny.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy a stavební pozemky), které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz). Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především

projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

## **2. Vlastnické a evidenční údaje**

Jako vlastník původního pozemku parc.č. 465/15 je v KN na LV č. 353 uveden:

**Goldberg Denis, Agnon street, 63, 1, 5956452 Bat Yam, Stát Izrael**

### **Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení.

### **Jiné zápisy**

#### **Typ**

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

### **Nesoulady**

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	<a href="#">ZDR-113/2020-403</a>

### **Účastníci řízení**

Jméno	Typ
Babirova Anna	Oprávněný

### **Nesoulady**

Popis	Typ	Označení nemovitosti
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	Pozemek p. č.	<a href="#">465/15 Kolová</a>

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

Vlastníkem rodinného domu, sauny, krytého bazénu (na původním pozemku parc.č. 465/15) je dle sdělení soudního exekutora Lunin Dmitry.

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovité věci**

Název: Nezapsané a nezakreslené stavby v katastru nemovitostí, na původním pozemku parc.č. 465/15  
Okres: Karlovy Vary  
Obec: Kolová  
Katastrální území: Kolová

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Karlovy Vary, v obci Kolová, naproti rodinného domu č.p. 228. Vzdálenost k zastávce autobusu „Kolová, ObÚ“ je cca 200 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení a stavby občanského vybavení (obecní úřad, pošta, knihovna). Přístup a příjezd k nemovitým věcem je přes pozemek parc.č. 465/5 (ve vlastnictví obce Kolová) a dále přes pozemek p.č. 465/15 (ve vlastnictví třetí osoby – viz výše). V obci Kolová je k dispozici základní občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 200 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Karlovy Vary, ve vzdálenosti cca 8 km od nemovité věci.

#### Nemovitá věc je tvořena:

stavbou rodinného domu na pozemku parc.č. 465/15, saunou na pozemku parc.č. 465/15 a krytým bazénem na pozemku parc.č. 465/15

uvedené nemovité věci nejsou zapsány v Katastru nemovitostí, neboť není dodáno kolaudační rozhodnutí; dle GP se všechny stavby doposud nachází na původním pozemku parc.č. 465/15, který je ve vlastnictví osoby odlišné od osoby povinného, zapsaného na LV č. 353, katastrální území Kolová, obec Kolová, okres Karlovy Vary.

Předmětem ocenění je dle zadání zadavatele pouze rodinný dům, sauna, krytý bazén, jež jsou situovány na původním pozemku parc.č. 465/15.

Vlastníkem rodinného domu, sauny, krytého bazénu (na původním pozemku parc.č. 465/15) je dle sdělení soudního exekutora Lunin Dmitry.

#### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- nadstandardní užitná plocha domu
- nadstandardní příslušenství domu (sauna, krytý bazén)

#### Negativa oceňované nemovité věci:

- oceňované stavby nejsou zkolaudovány, zapsány, ani zakresleny v Katastru nemovitostí
- stavby nejsou v poslední době užívány, poslední dobou nebyly prováděny běžné opravy a údržba, stavby budou vyžadovat další náklady do oprav a údržby
- stavby na pozemku třetí osoby, riziko právních sporů. Při případném prodeji jinému subjektu, než je vlastník pozemku, se nový subjekt musí dohodnout s vlastníkem pozemku na nájmu, popř. dalších skutečnostech (přístup, užívání, atd.). Nedojde-li k dohodě mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, bude nutné právní (soudní) řešení.

## **Popis**

### **a) Stavby**

#### **- Stavba rodinného domu na pozemku parc.č. 465/15**

Stavba rodinného domu není k datu ocenění zkolaudovaná.

Stavba je samostatně stojící, nepodsklepená, s jedním NP a obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z tvárnic. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny. Fasádní omítky jsou novodobé na zateplení, vnitřní omítky vápenné hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni, koupelnách a na WC. Schody v domě jsou betonové s dřevěnými stupni. Podlahy v obytných místnostech tvoří plovoucí podlahy, dlažby a textilní krytiny, v ostatních místnostech jsou keramické dlažby. Vytápění objektu je ústřední, prostřednictvím tepelného čerpadla. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody tepelné čerpadlo se zásobníkem. Vybavení kuchyně chybí. Vybavení sanity tvoří sprchové kouty, umyvadla a WC. Ostatní vybavení tvoří dva krby a el. zabezpečovací systém.

Objekt je napojen na IS: voda, elektro a kanalizace. Plyn není v domě proveden.

#### **Dispoziční řešení:**

1.NP – zádveří, kuchyně s jídelnou a obývacím pokojem, 1 pokoj, chodba se schodištěm, koupelna s WC, WC, komora, garáž pro dva automobily a dvě technické místnosti

Podkroví – hala, 4 pokoje, 2x koupelna s WC

Zastavěná plocha činí cca 271 m<sup>2</sup>. Užitnou plochu znalec odhaduje na cca 410 m<sup>2</sup>.

Stavba byla postavena v roce 1997, k datu ocenění není užívána, v poslední době nebyly na objektu prováděny běžné opravy a údržba, stav je zanedbaný a bude vyžadovat další investice do oprav a údržby (v objektu je plíseň, radiátory netěsní nebo jsou prasklé, opadají venkovní obklady a dlažba).

#### **- Stavba sauny na pozemku parc.č. 465/15**

Stavba sauny není k datu ocenění zkolaudovaná.

Stavba je nepodsklepená, přízemní, zděné konstrukce, se sedlovou střechou, s krytinou z tašek. Krytinu podlah tvoří dlažba. Okna jsou osazena plastová. Stavba je zateplena. Stavba je napojena na vodu, elektro rozvod a vytápění, z rodinného domu. Ostatní vybavení tvoří krb.

#### **Dispoziční řešení:**

1.NP – sauna, WC, sprchy, odpočívárna, technická místnost, kde je umístěna technologie bazénu

Stavba se nachází v průměrném technickém stavu, s nutností dalších investic na opravy a údržbu.

**- Stavba krytého bazénu na pozemku parc.č. 465/15**

Na pozemku p.č. 465/15 se nachází zastřešený, vyhřívaný bazén. Technologie bazénu je umístěna v technické místnosti v objektu sauny.

Stavba není k datu ocenění zkolaudovaná.

## **D. POSUDEK**

### **I) Odhad ceny obvyklé**

#### **Použitá metodika ocenění**

**Obvyklou cenu** definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v obci Kolová a okolí běžně obchoduje se stavbami rodinných domů. Obchoduje se však s domy a pozemky v jednotném funkčním celku. Se samostatnými domy bez pozemků pod stavbou a bez pozemků ve funkčním celku se běžně neobchoduje. Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů, ani dálkových náhledem do katastru nemovitostí, minimálně tři převody obdobných nemovitých věcí (rodinných domů bez pozemků).

Jelikož nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu staveb přímým porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil **tržní hodnotu**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

## I.2) ocenění funkčního celku (dům s pozemky)

Jelikož se na trhu běžně neobchodují samostatné rodinné domy bez pozemků, či nezkolaudované stavby bez pozemků, znalec proto nejprve zjistí tržní hodnotu nemovité věci jako funkčního celku – tj. pozemku parc.č. 465/15, včetně staveb a poté odečte od této ceny tržní hodnotu pozemků. Celková výměra pozemků ve funkčním celku pro účely ocenění činí 1 038 m<sup>2</sup>.

Nabídka rodinných domů je v rovnováze s poptávkou. V okolí se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 8 000 tis. až 13 000 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti obytné plochy a velikosti pozemku, příslušenství, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

	Oceňovaná Kolová	Srov. 1 M. Rovenské 996, Karlovy Vary-Stará Role	Srov. 2 K Jezírku 90, Jenišov	Srov. 3 Za hájem 39, Jenišov	Srov. 4 Kolová 247
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>					
plocha pozemku	1 038	988	1354	899	963
užitná plocha	410	320	314	352	174
Realizovaná cena		13 000 000	12 500 000	9 700 000	8 100 000
<b>EKONOMICKÉ ÚDAJE</b>					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		led.23	led.23	srp.22	říj.22
<i>korekce pro datum prodeje</i>		0,95	0,95	0,90	0,90
<b>CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY</b>		12 350 000 Kč	11 875 000 Kč	8 730 000 Kč	7 290 000 Kč
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>					
K1		lepší	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. Stav a vybavení</i>		0,85	0,85	0,85	0,85
K2		lepší	lepší	lepší	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		0,90	0,95	0,95	1,00
K3		horší	horší	horší	horší
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,20	1,20	1,20	1,10
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,01	0,95	1,03	1,01
cena za m2 užitné plochy		35783,35	34813,79	24753,27	39565,01
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		0,90	0,90	0,95	0,80
<b>průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy</b>	<b>29 676</b>	<b>32 205</b>	<b>31 332</b>	<b>23 516</b>	<b>31 652</b>
<b>Indikovaná hodnota nemovité věci</b>	<b>12 167 267</b>				



Průměrná zjištěná cena za m<sup>2</sup> = (realizovaná cena \* korekce pro typ transakce \* korekce pro datum prodeje \* K1 \* K2 \* K3 \* K4 \* K5) / užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – v posledních letech ceny nemovitých věcí rostly. Tento růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí dochází k poklesu cen. V krátkodobém horizontu se očekává další pokles cen. Další vývoj na trhu je nepředvídatelný. Z důvodu poklesu cen v současné době znalec uplatnil sražku k realizovaným cenám v návaznosti na datum převodu.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikost domu (obytná plocha) – objekty s větší plochou mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou klesá jednotková cena za m<sup>2</sup>)

**Tržní hodnota nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační): 12 167 267,- Kč**

**Tržní hodnota nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno): 12 170 000,- Kč**

### **I.3) Ocenění původního pozemku parc.č. 465/15:**

V současné době se v Kolové a okolí běžně obchoduje se stavebními pozemky. Poptávka je v rovnováze s nabídkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly nemovité věci v rozmezí cca **1 100 – 1 900,- Kč/m<sup>2</sup>** dle velikosti, umístění v lokalitě, možného dalšího využití apod.

Stavební pozemky (zobchodované):

**1) Stavební pozemek, Kolová, 1 007 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 1 670 000,- Kč, cena/m<sup>2</sup>: 1 658,- Kč**

Stavební pozemek parc.č. 454/11

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2022

Řízení č.: **V-7000/2022-403**

**2) Stavební pozemek, Kolová, 1 359 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 2 500 000,- Kč, cena/m<sup>2</sup>: 1 840,- Kč**

Stavební pozemek parc.č. 405/43

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 5/2022

Řízení č.: **V-4486/2022-403**

**3) Stavební pozemek, Kolová, 2 276 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 2 503 600,- Kč, cena/m<sup>2</sup>: 1 100,- Kč**

Stavební pozemek parc.č. 460/4

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2023

Řízení č.: **V-2414/2023-403**

**4) Stavební pozemek, Olšová Vrata, 731 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 1 315 800,- Kč, cena/m<sup>2</sup>: 1 800,- Kč**

Stavební pozemek parc.č. 318/25

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2023

Řízení č.: **V-1503/2023-403**

Po provedené celkové analýze nemovité věci, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, velikosti pozemku, nabídce a poptávce, odhaduji tržní hodnotu za původní pozemek parc.č. 465/15 ve **výši 1 800,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Výpočet tržní hodnoty pozemků:**

1 038 m<sup>2</sup> \* 1 800,- Kč/m<sup>2</sup>, tj.

**1 868 400,- Kč**

**Tržní hodnota původního pozemku parc.č. 465/15 činí (zaokrouhleno)**

**1 870 000,- Kč**

#### **I.4) Tržní hodnota staveb, včetně součástí a příslušenství**

Jelikož se na trhu s nemovitými věcmi běžně neobchoduje se stavbami rodinných domů bez pozemků, nelze objektivně zjistit obvyklou cenu staveb přímým porovnáním.

V návaznosti na výše uvedené znalec odhadl cenu původního pozemku parc.č. 465/15 a poté tuto cenu odečte od celkové ceny funkčního celku (staveb s pozemky) a tím získá hodnotu staveb, které stojí na původním pozemku parc.č. 465/15, včetně součástí a příslušenství.

K datu ocenění nejsou stavby součástí původního pozemku parc.č. 465/15, je zde odlišné vlastnictví staveb a pozemku. Pozemek je ve vlastnictví třetí osoby. Jedná se o právní vadu (*srovnej 22 Cdo 367/2013*).

Tato skutečnost má negativní dopad na cenu nemovitých věcí.

Obecně je vlastník stavby limitován tím, že pozemek pod stavbou není v jeho vlastnictví, což omezuje jeho záměry s nemovitou věcí nakládat. Tato skutečnost má podstatný snižující vliv na cenu obvyklou (tržní hodnotu). Při případném prodeji jinému subjektu, než je vlastník pozemku, se nový subjekt musí dohodnout s vlastníkem pozemku na nájmu, popř. dalších skutečnostech (přístup, užívání, atd.). Nedojde-li k dohodě mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, bude nutné právní (soudní) řešení.

Tento specifický případ upravuje mj. např. i znalecký standard AZO (Asociace znalců a odhadců) č. 7: Obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka. Z výše uvedených omezení vlastníka stavby, která mají snižující vliv, je zřejmé, že obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka by měla být nižší, než by byl aritmetický podíl stavby na celkové ceně při prodeji celé nemovitosti (stavba a pozemek). Znalecký standard doporučuje od ceny stavby s pozemkem odečíst cenu pozemku (volného) a cenu stavby korigovat o cca 10-30%.

Znalec v souladu s výše uvedeným standardem proto nejprve zjistil tržní hodnotu nemovité věci jako celku (tj. pozemku včetně staveb, součástí a příslušenství), poté odečetl od této ceny tržní hodnotu pozemku (volný pozemek), a dále cenu staveb koriguje odborným odhadem ve výši 30 %.

Tržní hodnota staveb, vč. původního pozemku parc.č. 465/15 činí

**12 170 000,- Kč**

Tržní hodnota původního pozemku parc.č. 465/15 činí

**1 870 000,- Kč**

**Tržní hodnota staveb činí**

**(12 170 000,- Kč – 1 870 000,- Kč) = 10 300 000,- Kč**

Úprava dle standardu AZO č. 7: srážka ve výši 30 % (tj. 10 300 000,- \* 0,70)

**7 210 000,- Kč**

**Tržní hodnota stavby rodinného domu na pozemku p.č. 465/15, sauny na pozemku p.č. 465/15 a krytého bazénu na pozemku p.č. 465/15 činí**

**7 210 000,- Kč**

### **I.5) Ocenění právních vad**

V části D/LV č. 353 pro k.ú. Kolová je zapsán nesoulad se skutečným stavem:

#### **Nesoulady**

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	<a href="#">ZDŘ-113/2020-403</a>

#### **Účastníci řízení**

Jméno	Typ
Babířová Anna	Oprávněný

#### **Nesoulady**

Popis	Typ	Označení nemovitosti
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	Pozemek p. č.	<a href="#">465/15 Kolová</a>

Jedná se o právní závadu, která prodejem nemovitých věcí v dražbě nezanikne. Stavby nejsou zkolaudované, ani zapsané v katastru nemovitostí.

Tuto právní závadu oceňuji ve výši 5% z ceny nemovitých věcí (staveb).

Cena nemovitých věcí (staveb) před odečtením závady: 7 210 000,- Kč

Závada (5% z ceny): 360 500,- Kč

**Cena nemovitých věcí (staveb) po odečtení závady: 6 849 500,- Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že se v obci Kolová a okolí běžně obchoduje s rodinnými domy. Obchoduje se však s rodinnými domy a pozemky v jednotném funkčním celku. Se samostatnými rodinnými domy bez pozemků zahrad, pozemku pod stavbou, se však neobchoduje. Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů, ani dálkových náhledem do katastru nemovitostí, minimálně tři převody obdobných nemovitých věcí (rodinných domů bez pozemků).

Rovněž tak se běžně na trhu samostatně neobchodují pozemky pod stavbami domů.

Znalec proto nejprve určil tržní hodnotu nemovité věci jako celku (stavby a pozemek) a poté určil tržní hodnotu pozemku. Od celkové ceny nemovitých věcí jako celku odečetl tržní hodnotu pozemku. Cenu staveb pak korigoval o právní vadu – pozemek ve vlastnictví třetí osoby.

Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů (funkční celky s pozemky) jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K5).

Tržní hodnotu odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5 a dále zohlednil změny v cenách nemovitých věcí v čase, vzhledem k aktuální situaci na trhu.

Dále zohlednil rozdílná data prodeje nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

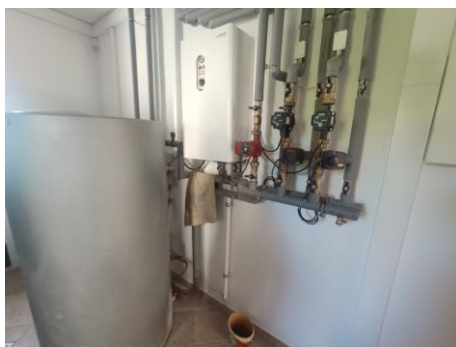
Dále znalec zohlednil závadu na nemovité věci – nesoulad se skutečným stavem a nutnost stavby zkolaudovat a zapsat do katastru nemovitostí

---

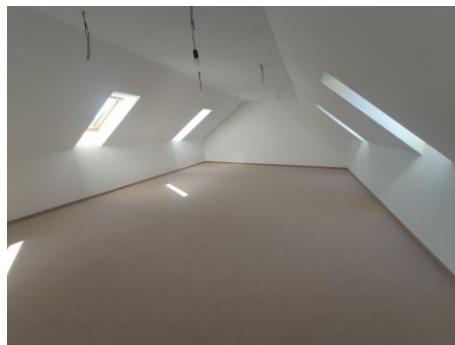
## F. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace



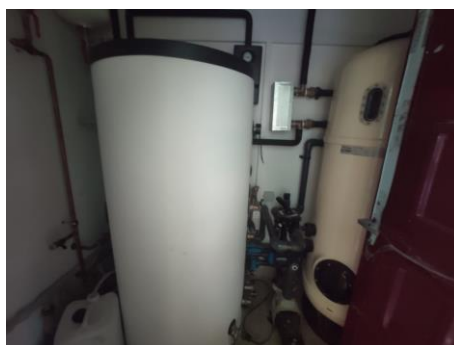
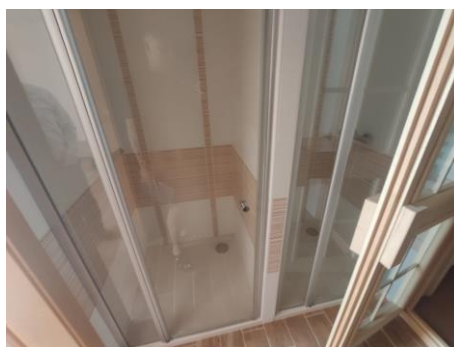








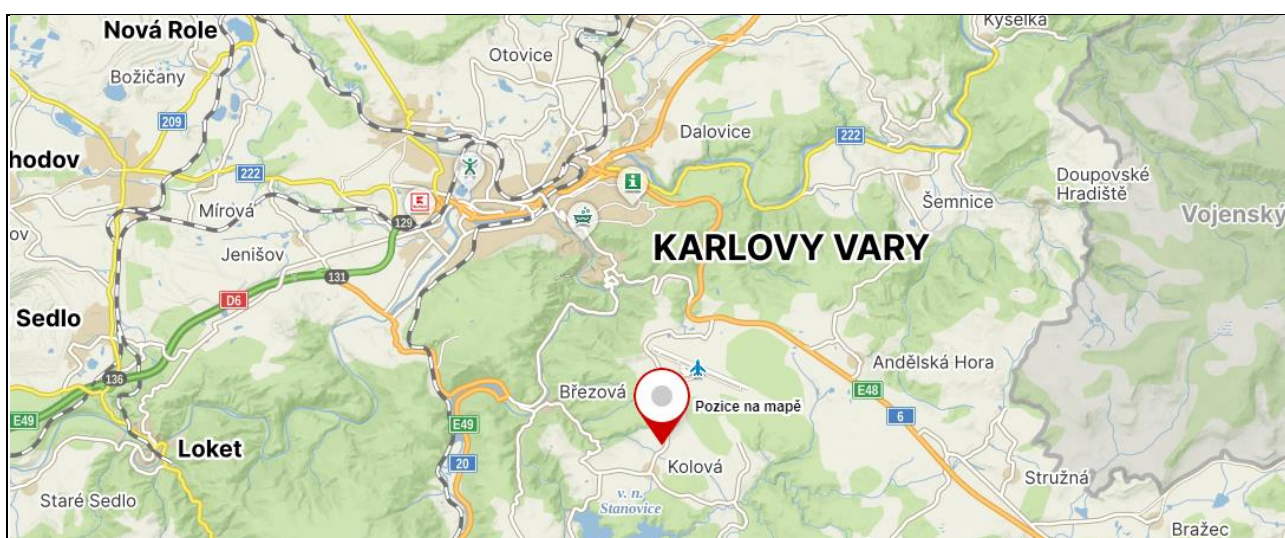
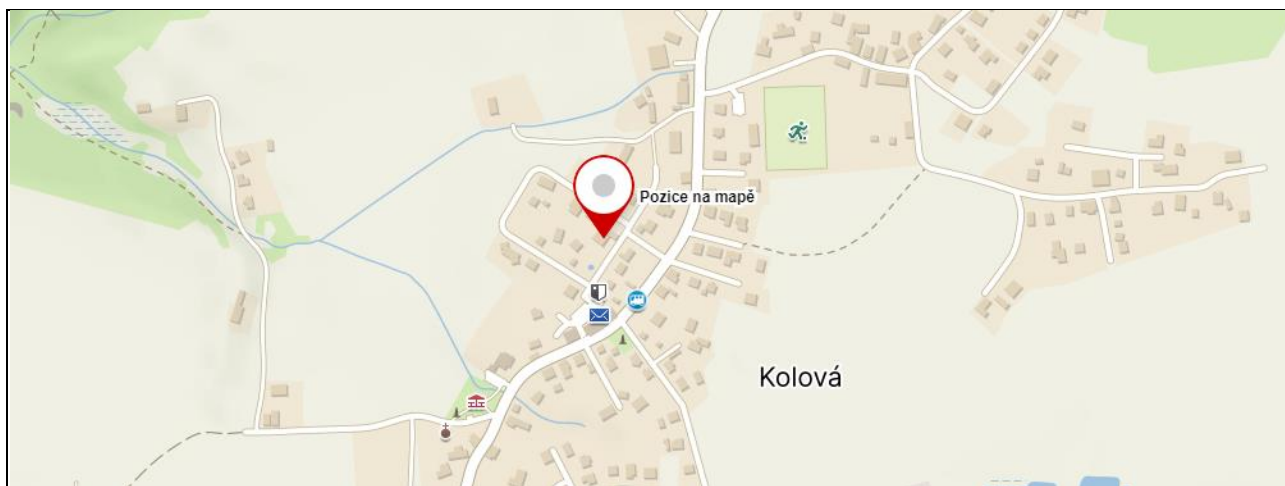
### Sauna



### Bazén



## Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí





### Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

#### Nemovitá věc č. 1

**Rodinný dům, ul. M Rovenské 996, Karlovy Vary-St. Role**

**Realizovaná cena: 13 000 000,- Kč**

Užitná plocha: 320 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 988 m<sup>2</sup>

Samostatně stojící zděný rodinný dům o dispozici 5+1 v zástavbě nových rodinných domů a vil. Dominantou domu je obývací pokoj s krbem, dále kuchyní a jídelnou se vstupem na terasu. V přízemí se dále nachází šatna, WC pro návštěvy, technická místnost, plně vybavená kuchyně s jídelnou, garáže. V patře jsou 4 ložnice a 4 koupelny, z toho ze dvou pokojů je vstup na balkon.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 1/2023

Řízení č.: V-326/2023-403



#### Nemovitá věc č. 2

**Rodinný dům, ul. K Jezírku 90, Jenišov**

**Realizovaná cena: 12 500 000,- Kč**

Užitná plocha: 314 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1 354 m<sup>2</sup>

Dvoupatrový cihlový dům má k dispozici dvě garáže. V přízemí domu je vstupní hala, obývací pokoj s kuchyňským koutem (s přístupem na terasu), WC, technická místnost. V patře jsou 4 místnosti, balkon, koupelna a WC. Povrchy - dlažba, kámen, žula, dřevěná podlaha, dřevěná okna. Výška stropu 2,8 m. Vytápění a ohřev vody plynovým kotlem.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 1/2023

Řízení č.: V-28/2023-403



### Nemovitá věc č. 3

**Rodinný dům, ul. Za hájem 39, Jenišov**

**Realizovaná cena: 9 700 000,- Kč**

Užitná plocha: 352 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 899 m<sup>2</sup>

Samostatně stojící rodinný přízemní dům 8+1 s podlahovou plochou 282 m<sup>2</sup>, garáž o výměře 70m<sup>2</sup>. Dům je napojen na inženýrské sítě.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2022

Řízení č.: **V-7143/2022-403**



### Nemovitá věc č. 4

**Rodinný dům, Kolová 247**

**Realizovaná cena: 8 100 000,- Kč**

Užitná plocha: 174 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 963 m<sup>2</sup>

Rodinný dům o dispozici 5+kk, s terasou, zastřešeným bazénem, balkonem. Zastřešené stání a sklad v nově postavených 2 dřevěných domcích. V 1. NP naleznete obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, WC, koupelnu se saunou, technickou místnost a zádveří. Po schodech se dostanete do 2.NP, kde jsou 3 samostatné pokoje, hlavní koupelna s vanou a WC a samostatná šatna. Dům postavený v roce 2009 prošel v minulém roce rekonstrukcí - nové podlahy, dveře, radiátory, výmalba a i bazén, izolace domu, terasa, zahradní domky. Využití solární energie, zajišťuje nízké náklady na bydlení. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 10/2022

Řízení č.: **V-8822/2022-403**



Příloha č. 4: Geometrický plán

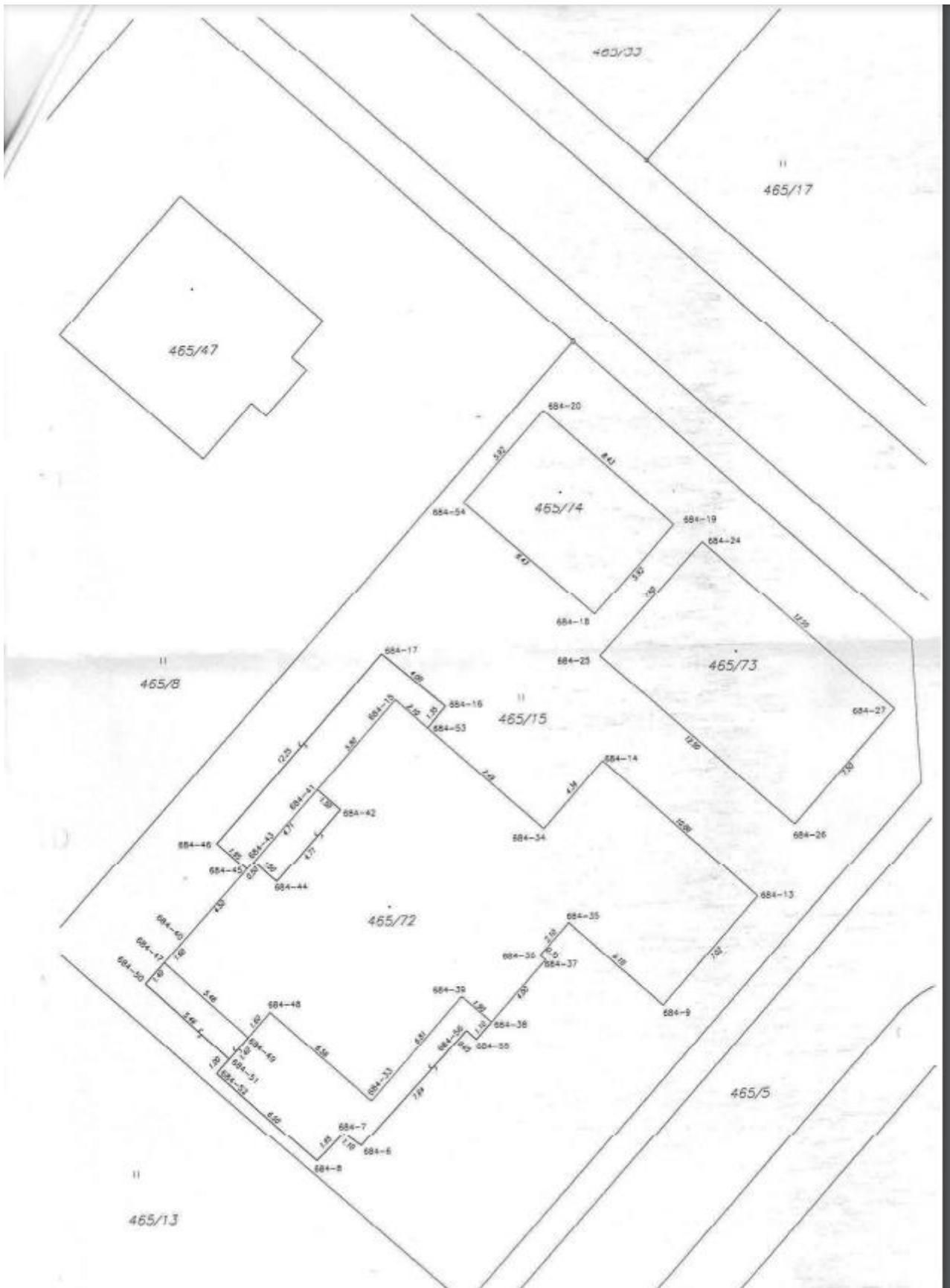
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Tř. stavby	Zař. určen výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Základ využití	Základ využití	St. přechod z pozemku katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dluh
465/15	10	38	travní p.	465/15	6	24	travní p.		2					
				465/72	2	71	zast. pl.	66 rod pům	2	465/15	353	2	71	
				465/74		50	zast. pl.	16 rod pům jind st	2	465/15	353		50	
				465/73		94	zast. pl.	16 rod pům jind st	2	465/15	353		94	
	10	38			10	39								

Změna ÚHDP je 1 m<sup>2</sup>

Rozdíly v součtu výměr v důsledku zaokrouhlení číselné určených výměr podle bodu 14.6 písm. a, přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb. v platném znění

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle:		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dluh parcely	Parcelní číslo podle:		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dluh parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²	
465/15		73211	6	24							

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</b> vyznačení obvodu budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr		Stožropis ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr					
	Jméno, příjmení: Ing. Václav Kellner		Jméno, příjmení:					
	Číslo poskytl seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 81/95		Číslo poskytl seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:					
	Dne: 18.2.2014		Dne: 31.2014					
Název stavby a předmět stavby: Katastrální úřad souhlasí s katastrálním popisem			Tento stěžejně odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu					
Vyhotořil: Ing. Václav Kellner Zápisu míru 375, Karlovy Vary			Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě:					
Číslo plánu: 725-11/2014								
Okres: Karlovy Vary								
Obec: Kolovrá								
Kat. území: Kolovrá								
Mapový list: Karlovy Vary 9-7/43,9-8/21								
Dosevadem vlističním pozemku bylo poskytnuto možnost seznámit se v seznamu a průběhem vlističních nových hranic, které byly zobrazeny zřetelnějším způsobem								
Zdání								
			Bc. Michaela Hubertová 10-04-2014					



## **G. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné
- Ocenit movité věci, které tvoří příslušenství staveb

Jelikož nelze určit cenu obvyklou, byla určena tržní hodnota.

**1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: stavby rodinného domu na pozemku parc.č. 465/15, sauny na pozemku parc.č. 465/15 a krytého bazénu na pozemku parc.č. 465/15, katastrální území Kolová, obec Kolová, okres Karlovy Vary, určuji před zohledněním právní závady ve výši**

**7 210 000,- Kč**

Slovy: sedm-milionů-dvě-stě-deset-tisíc-korun-českých

**2) Cenu právní závady (nesoulad skutečného stavu -stavby nejsou zkolaudované, ani zapsané v katastru nemovitostí) určuji ve výši**

**- 360 500,- Kč**

Slovy: tři-sta-šedesát-tisíc-pět-set-korun-českých

**Znalci nejsou známy žádné další právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby**

**4) Tržní hodnotu nemovitých věcí: stavby rodinného domu na pozemku parc.č. 465/72, sauny na pozemku parc.č. 465/74 a krytého bazénu na pozemku parc.č. 465/73, katastrální území Kolová, obec Kolová, okres Karlovy Vary, určuji po zohlednění právní závady ve výši**

**6 849 500,- Kč**

Slovy: šest-milionů-osm-set-čtyřicet-devět-tisíc-pět-set-korun-českých

**5) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.**

**6) znalec neshledal při místním šetření žádné movité věci, které by tvořily příslušenství uvedených nemovitých věcí**

**7) 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. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.



## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 16457/2024 evidence posudků.

V Ostravě 20.2.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

### **Upozornění:**

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2024