

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:

3132/2021

Znalec:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň
IČO 64385795

Obor, odvětví, specializace:

základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel:

ins. správce dlužníka: Sarközi Jiří a Sarköziová Jana
Paclík - insolvenční správce a spol.
U Trojice 1042/2
150 00 Praha 5

Číslo jednací:

bez čísla jednacího

Předmět:



pozemky parc.č. 2090/8 o výměře 2990m², ostatní plocha, jiná plocha a parc.č. 2091/8 o výměře 643m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsány na LV č. 2525 pro k.ú. Jirkov, **obec Jirkov** u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum zpracování:

04.10.2021

Počet stran:

12 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat
- 4.2. Výsledky analýzy

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh
- 7.2. Přílohy

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti
- 8.2. Datum a podpis

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemky parc.č. 2090/8 o výměře 2990m², ostatní plocha, jiná plocha a parc.č. 2091/8 o výměře 643m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsány na LV č. 2525 pro k.ú. Jirkov, obec Jirkov u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny - zpeněžení majetku formou veřejné elektronické dražby

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/>

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude

zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 2525 pro k.ú. Jirkov ze dne 20.07.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- Znalecký posudek č. 2809/2020 ze dne 10.01.2020
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena znalcem dne 21.09.2021. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle informace z katastru nemovitostí LV 2525 pro k.ú. Jirkov ze dne 20.08.2021
SJM Sarközi Jiří a Sarköziová Jana, Nová Ves 7, 43001 Hora Svatého Šebestiána

Adresa:

Název katastrálního území:	Jirkov
Název obce:	Jirkov
Název okresu:	Chomutov
List vlastnictví:	LV č. 2525

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2525 pro k.ú. Jirkov ze dne 20.08.2021

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo zákonné

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Sarközi Jiří

Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sarközi Jiří

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sarköziová Jana

Zahájení exekuce - Sarközi Jiří

určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

Věcné břemeno chůze a jízdy

Za účelem provozování a udržování rozvodného tepelného zařízení, oprávnění pro ČEZ Teplárenská, a.s.

Bez vlivu na obvyklou cenu

Poloha a charakteristika

Pozemek v městě Jirkov, v zastavěné, okrajové, jižní části Jirkova, na konci ulice U Černého mostu, v uzavřeném průmyslovém areálu. Pozemky jsou užívány v rámci areálu jako částečně zpevnění komunikace, část pozemků je okraj komunikace s trvalými porosty, nad částí pozemků vede rozvodné zařízení ČEZ Teplárenská, a.s.. Pozemky jsou nepravidelného tvaru, v Územním plánu města Jirkov z data 09/2021 funkční využití převážně DSm - plochy dopravní infrastruktury.

Město Jirkov patří územně do okresu Chomutov a náleží pod Ústecký kraj. Město Jirkov je obcí s rozšířenou působností, v Jirkově má trvalý pobyt hlášeno přibližně 19500 obyvatel, v městě je dobrá občanská a technická vybavenost.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., tj. určení zjištěné ceny a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku § 2, obvyklá cena, která vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m². Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena

Oceňovací předpis

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. 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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 popřípadě příměstská 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

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,234}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch					
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	573,-	0,234	1,000	134,08	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční		2090/8	2 990	134,08	400 899,20

§ 4 odst. 3 a 4, komerční	2091/8	643	134,08	86 213,44
Ostatní stavební pozemky - celkem		3 633		487 112,64

Pozemky - zjištěná cena celkem = 487 112,64 Kč

Výsledky

1. Pozemky 487 112,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 487 112,60 Kč




Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 487 110,- Kč

slovy: Čtyřistaosmdesátsedmtisícjednostodeset Kč

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, vyhlášky č. 503/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., §1a), §1b)

obvyklá cena

Porovnávací metoda

lokality	cena	druh ceny
1) Jirkov, okr. Chomutov Pozemky o výměře 2184m ² v plochách veřejného prostranství.	300,00 Kč/m ²	realizovaná cena, prodej 03/2020
		
2) Jirkov, okr. Chomutov Pozemky o výměře 169m ² v plochách drobné výroby a výrobních služeb	217,00 Kč/m ²	realizovaná cena, prodej 03/2021
		
3) Otvice, okr. Chomutov Pozemek manipulační plochy o výměře 1544m ² .	139,00 Kč/m ²	realizovaná cena, prodej 10/2020
		

4) Spořice, okr. Chomutov **122,00 Kč/m²** **realizovaná cena, prodej 05/2020**
Pozemek o výměře 1652m² v ploše ochranné zeleně podél komunikace



hodnocení vzorků

č.nem.	Kč/m ²
1. pozemky Jirkov, okr. Chomutov	300,00
2. pozemky Jirkov, okr. Chomutov	217,00
3. pozemky Otvice, okr. Chomutov	139,00
4. pozemky Spořice, okr. Chomutov	122,00
minimum	122,00
maximum	300,00
median	178,00
průměr	194,50
jednotková cena (median)	178,00
užitná plocha m ²	3 633
porovnávací hodnota	646 674

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 487.110,- Kč, porovnávací hodnota činí 646.674,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledná cena po zaokrouhlení ve výši 650.000,- Kč.

Porovnávací hodnota: 650 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá cena je určena:

ve výši: 650 000,- Kč

slovy: šestsetpadesát tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost
Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

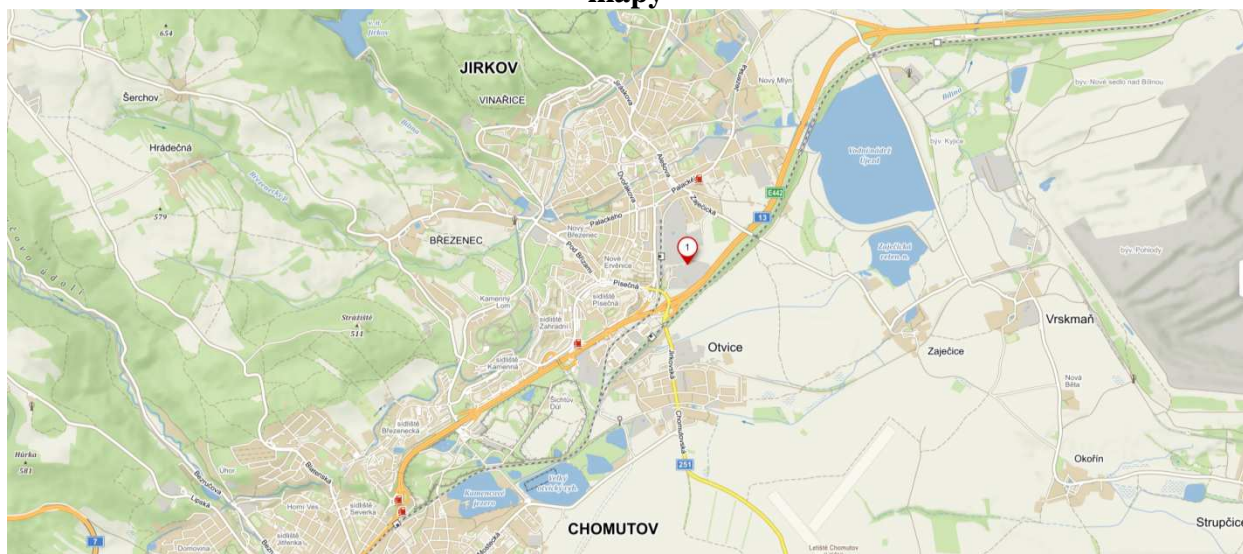
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

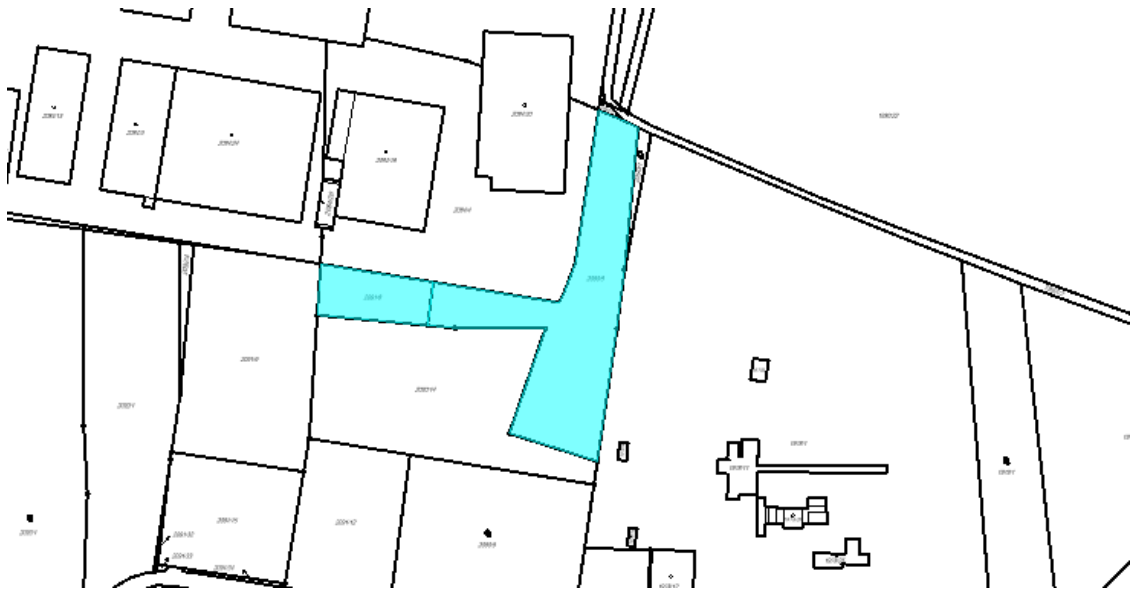
- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy







fotodokumentace



Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Plzni dne 04.10. 2021