

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 20493/2024

(ev.č. 7996-85/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí:

a) pozemku parc.č. St. 468, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Dolní Jiřetín, obci Horní Jiřetín, okrese Most (LV č. 237)

b) pozemku parc.č. St. 956, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e. a pozemků parc.č. St. 896 a 1602/4, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Hranice u Aše, obci Hranice, okrese Cheb (LV č. 653)

pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov
Č.j. 135 EX 6691/20

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 13.4.2024 vypracoval:

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

Počet stran: 31 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek má 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 3.5.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovité věci jako podklad pro exekuční řízení

- 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 prodejně

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 237 pro k.ú. Dolní Jiřetín ze dne 1.3.2024

Výpis z KN LV č. 653 pro k.ú. Hranice u Aše ze dne 1.3.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, sp.zn. 135 EX 6691/20-188 o ustanovení znalce ze dne 1.3.2024

Informace z realitního serveru www.inem.cz

Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitostem (Dolní Jiřetín) ze dne 18.1.2008

Smlouva kupní (Hranice u Aše) ze dne 10.1.2002

Sdělení (Městský úřad Aš, Stavební úřad a úřad územního plánování) ze dne 5.3.2024

Prohlídka nemovitých věcí v k.ú. Dolní Jiřetín a v k.ú. Hranice u Aše byla provedena pouze za účasti znalce dne 13.4.2024. Povinný se ani přes zaslanou výzvu nedostavil (viz příloha č. 4).

Územní plán města Horní Jiřetín

Územní plán města Hranice

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (komerční a stavební pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.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](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné.

Znalec zjistil, že v databázi realizovaných převodů nejsou k dispozici minimálně tři realizované převody, které by se přibližovaly svým obsahem oceňovaným nemovitým věcem. Znalec použil proto pro účely srovnání i nabídky komerčních pozemků z realitní inzerce. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v realitní inzerci jsou správné, znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat.

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 je v KN na LV č. 237 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
FORBE, s.r.o., Holušická 2253/1, Chodov, 14800 Praha 4	
Omezení vlastnického práva	
Typ	
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu	
Zástavní právo smluvní	
Jiné zápisy	
Typ	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru	
Zahájení exekuce - FORBE, s.r.o.	

Jako vlastník je v KN na LV č. 653 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
FORBE, s.r.o., Holušická 2253/1, Chodov, 14800 Praha 4	
Omezení vlastnického práva	
Typ	
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu	
Jiné zápisy	
Typ	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Zahájení exekuce - FORBE, s.r.o.	

Jiné zápisy

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce – FORBE, s.r.o.
- Změna výměr obnovou operátu k pozemku parc.č. St. 956 a 1602/4

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

a) Celkový popis nemovité věci na LV č. 237

Název: Jiná stavba bez č.p./č.e. vč. pozemku
Okres: Most
Obec: Horní Jiřetín
Katastrální území: Dolní Jiřetín

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Most, ve městě Horní Jiřetín, části Dolní Jiřetín, při ulici U Jezera, poblíž stavby č.p. 1 v oploceném areálu. Vzdálenost k zastávce autobusu „Horní Jiřetín, Dolní Jiřetín, hornická kolonie“ je cca 180 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů pro komerční využití. Přístup k nemovité věci je přes pozemky parc.č. 502/17, 502/42 (pozemky jsou ve vlastnictví třetích osob, právně není zajištěn přístup) a přes pozemek parc.č. 1249/2 (ve vlastnictví Ústeckého kraje). Ve městě Horní Jiřetín je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 5 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Most, ve vzdálenosti cca 9 km od nemovitých věcí.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- nebyla shledána

Negativa oceňované nemovité věci:

- pozemek je v oploceném komerčním areálu a nemá právně ošetřen přístup
- nutnost investic do rekonstrukce či demolice stavby

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. St. 468, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Dolní Jiřetín, obci Horní Jiřetín, okrese Most (LV č. 237).

Popis

A) Pozemky

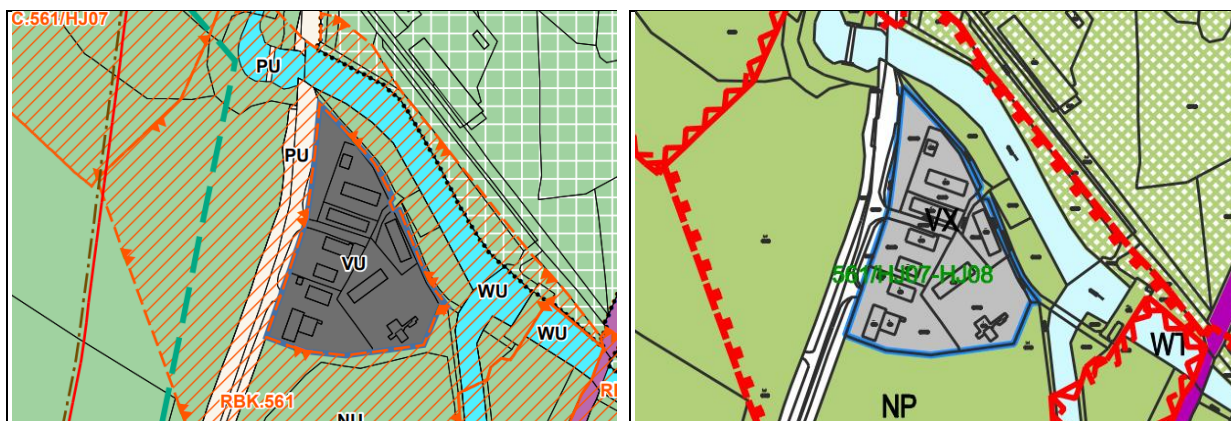
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
P St. 468	457	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 468</i>				

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

Pozemek je rovinatý a nachází se na něm jiná stavba bez čp/če. Pozemek je dle územního plánu veden v plochách VU – výroba všeobecná a v plochách 561/HJ07 – HJ08, viz. Obr. č. 1.

Celková výměra pozemku činí 457 m².

Obr. č. 1: Výřez územního plánu



PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VÝROBA VŠEOBECNÁ (VU)

Hlavní funkční využití: stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu a skladování, stavby a zařízení pro velkoobchodní prodej a distribuci.

Přípustné funkční využití: zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení drobné výroby a služeb; stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně ploch a zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů.

Podmíněně přípustné funkční využití: bydlení, ubytovací zařízení. Podmínkou je, že budou splněny příslušné hygienické limity pro stavby pro bydlení.

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 75%; minimální zastoupení zeleně na pozemku: 10%; max. výška nadzemních objektů: 12,0 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit:

		<i>název - označení:</i>	<i>popis - zdůvodnění:</i>
VU.1	RBK.561/HJ02-HJ03	regionální biokoridor	regionální biokoridor nefunkční
VU.2	RBK.561/HJ03-HJ04	regionální biokoridor	regionální biokoridor nefunkční
		<i>název - označení:</i>	<i>popis - zdůvodnění:</i>
VU.3	RBK.561/HJ04-HJ05	regionální biokoridor	regionální biokoridor nefunkční
VU.4	RBK.561/HJ05-HJ06	regionální biokoridor	regionální biokoridor nefunkční
VU.5	RBK.561/HJ06-HJ07	regionální biokoridor	regionální biokoridor nefunkční
VU.6	RBK.561/HJ07-HJ08	regionální biokoridor	regionální biokoridor nefunkční
VU.7	RBK.561/HJ08-MO	regionální biokoridor	regionální biokoridor nefunkční
VU.8	RBK.576/561-HJ09	regionální biokoridor	regionální biokoridor nefunkční
VU.9	LBC.561/HJ04	lokální biocentrum	lokální biocentrum nefunkční
VU.10	LBC.561/HJ05	lokální biocentrum	lokální biocentrum nefunkční
VU.11	LBC.561/HJ06	lokální biocentrum	lokální biocentrum nefunkční

B) Stavba:

- jiná stavba bez čp/če, součást pozemku parc.č. St. 468

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou stavbu, se 2.NP. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou montované. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je nízká sedlová. Okna jsou osazena dřevěná, převážně rozbitá nebo chybí. Vytápění objektu chybí. Vybavení sociálních prostor tvoří umyvadla, WC, pisoáry (zničené).

Stavba je volně přístupná, není zabezpečena proti vniknutí cizích osob, je vybydlená, zdevastována po nájezdech zlodějů kovů, ve špatném, havarijním technickém stavu, s nutností dalších investic na celkovou rekonstrukci, případně odstranění stavby.

Zastavěná plocha objektu činí 457 m². Podlahová plocha činí cca 750 m².

b) Celkový popis nemovité věci na LV č. 653

Název:	Jiné stavby bez č.p./č.e. vč. pozemků
Okres:	Cheb
Obec:	Hranice
Katastrální území:	Hranice u Aše

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Cheb, ve městě Hranice, při ulici Vítězná a Ružové údolí, poblíž bytového domu č.p. 828. Vzdálenost k zastávce autobusu „Hranice, rozcestí“ je cca 250 m a k vlakové zastávce „Hranice v Čechách“ je cca 370 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení, komerčních areálů a občanského vybavení. Přístup k nemovité věci je přes pozemky parc.č. 39/70, 3651 a 1602/5 (pozemky jsou ve vlastnictví města Hranice).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v blízkosti centra města

Negativa oceňované nemovité věci:

- nutnost dalších investic na odstranění objektů situovaných na pozemcích
- pod částí pozemků vede zatrubněná stoka
- riziko starých ekologických zátěží

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. St. 956, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e. a pozemky parc.č. St. 896 a 1602/4, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Hranice u Aše, obci Hranice, okrese Cheb (LV č. 653).

Znalec zjistil nesoulad právního a skutečného stavu. V katastru nemovitostí jsou evidovány na pozemcích jiné stavby. Ve skutečnosti byly stavby odstraněny, na pozemcích se nachází pouze zbytky základů po těchto stavbách. Dále se na pozemku nachází podzemní zásobníky PHM a pilíř elektro. Na pozemcích v minulosti stála benzínová pumpa, která byla odstraněna (rozhodnutí o odstranění stavby ze dne 13.6.2007 pod č.j. SÚ/01974/07/M).

Popis

A) Pozemky

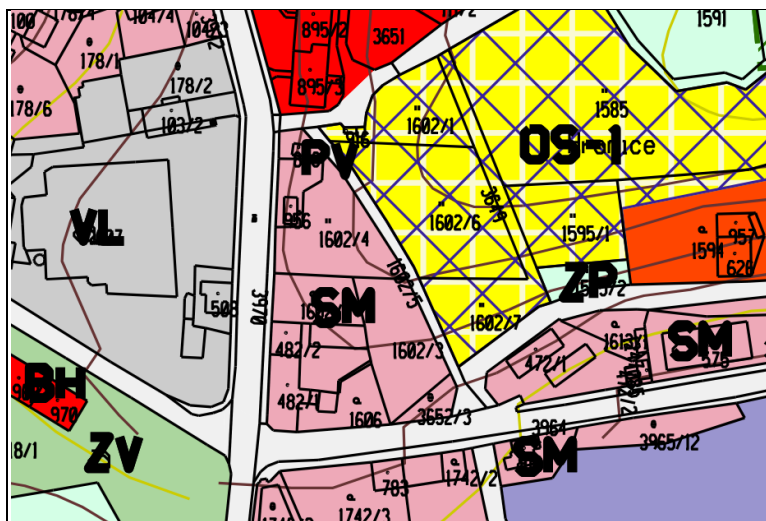
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St.	896	12	zastavěná plocha a nádvoří		
	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb., LV 1				
P St.	956	227	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 956				
P	1602/4	996	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

Pozemky jsou rovinaté a nachází se nich torza původních staveb benzínové pumpy. Pozemky jsou dle územního plánu zařazeny v plochách SM – plochy smíšené obytné - městské, viz. Obr. č. 1. Dle sdělení Městského úřadu Aš ze dne 5.3.2024 evidují v archívu stavebního úřadu dokumenty týkající se odstranění stavby „objekt benzínové pumpy“ na pozemku parc.č. St. 956, viz příloha č. 5.

Celková výměra pozemků činí 1 235 m².

Obr. č. 1: Výřez územního plánu



SM – SMÍŠENÉ OBYTNÉ – městské

Hlavní využití :

- bydlení v bytových domech,
- zařízení pro veřejnou správu a administrativu,
- maloobchodní a stravovací služby s pozemky do 1000m²,
- ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení,
- stavby pro kulturu a církevní účely,
- zařízení pro ochranu obyvatelstva
- místní komunikace, pěší cesty,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro rekreaci.

Přípustné využití :

- nezbytné související technické vybavení,
- parkoviště pro osobní automobily.

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl. 137/1998),
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (hypermarkety, supermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmíněně přípustné využití :

- nevýrobní služby a zábavní zařízení, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením.

Podmínky prostorového uspořádání :

- koeficient míry využití území KZP = 0,6 (koeficient zastavění území),
- maximální podlažnost = 3 nadzemní podlaží k hlavní římse objektu.

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 případě nemovitých věcí oceňovaných v části a) znalec v databázích realizovaných převodů našel za poslední rok pouze dva převody obdobného majetku (komerční nemovitosti). Jelikož znalec nemá k dispozici dostatek realizovaných prodejů obdobných komerčních nemovitých věcí (minimálně tři), nelze tak určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen. Znalec doplnil realizované převody o nabídku obdobné nemovité věci z realitní inzerce. Výstupem pak není cena obvyklá, ale **tržní hodnota**.

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.

V realitní inzerci se nabízí obdobné nemovité věci (komerční nemovitosti) k prodeji. Z tohoto důvodu znalec určil tržní hodnotu nemovitosti porovnávacím způsobem, kdy dva realizované převody doplnil o nabídku z realitní inzerce.

Při ocenění nemovitých věcí v části b) znalec našel dostatek realizovaných převodů, proto určil cenu obvyklou.

a) Ocenění nemovité věci na LV č. 237

V současné době se ve městě Horní Jiřetín omezeně obchoduje s komerčními nemovitými věcmi. V roce 2023 znalec našel pouze jeden realizovaný převod obdobné nemovité věci.

Jelikož znalec nemá k dispozici další realizované převody obdobného majetku, doplnil realizovaný převod o dvě nabídky obdobných nemovitých věcí z realitní inzerce.

V okolí se v roce 2023 a v roce 2024 zobchodovaly nebo nabízí k prodeji obdobné nemovité věci (komerční nemovité věci) v rozpětí cca 900,- až 6000,- Kč/m² užitných ploch, v návaznosti na jejich velikost, umístění v lokalitě, ale zejména technický stav a rovněž velikost pozemků.

Pro srovnání byly vybrány tyto nemovitosti:

1) Komerční nemovitost, U Jezera 1, Horní Jiřetín-Dolní Jiřetín, 780 m²

Realizovaná cena: 688 500,- Kč (tj. 883,- Kč/m²)



Jedná se o nemovitost zapsanou na LV č. 222 v k.ú. Dolní Jiřetín. Samostatně stojící nepodsklepená budova o dvou nadzemních podlažích, montované konstrukce má užitnou plochu 680 m².

Nemovitost je vytápěna kotlem na pelety. V 1. NP se nachází: 2 kanceláře, dílna, 3x toaleta, jedna koupelna a 10 pokojů. Ve 2. NP se nachází: jedna koupelna, 3x toaleta, 10 malých pokojů a 3 velké pokoje.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2023

Řízení č.: V-207/2023-508

2) Komerční nemovitost, Horní Jiřetín, užitná plocha 639 m²

Nabídková cena: 1 800 000,- Kč (tj. 2816,- Kč/m²)



Nabízíme k prodeji halu o ploše 639 m², lze využít k výrobním nebo skladovým účelům. Cca 1/3 prostoru využívá stávající nájemník, zbylá část je volná. Stavba stojí na cizím pozemku, který spolu s okolními pozemky užívá prodávající na základě nájemní smlouvy. Elektřina 230 i 400 V.

Zdroj: www.inem.cz, nabídka od 5/2022 dosud

**3) Komerční nemovitost, při ul. U Jezera, Horní Jiřetín, užitná plocha 920 m²,
plocha pozemku 2 751 m²**

Realizovaná cena: 5 500 000,- Kč (tj. 5 978,- Kč/m²)



Komerční prostory vhodné ke skladovacím, či výrobním účelům, nedaleko města Litvínov, v katastrálním území Dolní Jiřetín. Prostory jsou umístěny na vlastním oploceném pozemku s elektrickými pojezdovými vraty. Jedná se o dva objekty montovaného typu o zastavěných plochách 253 m² (bez č.p./č.e. - stavba občanské vybavenosti) a 331 m² (bez č.p./č.e. jiná stavba) a venkovní přístřešek s plechovou střechou o rozměrech 12x28 m.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2023

Řízení č.: **V-4645/2023-508**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce.

Tab. č. 1: srovnávací analýza nemovitých věcí, část a)

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná / nabídková	K1	výměra užitné plochy v m ²	výměra pozemků v m ²	redukovaná cena za m ²	K2	K3	K4	K5	výsledná cena za m ²
pozemek 1	U Jezera 1, Horní Jiřetín-Dolní Jiřetín	688 500	1,00	750	456	918	1,00	0,30	1,00	0,85	234,09
pozemek 2	Horní Jiřetín	1 800 000	0,80	639	0	2 254	1,00	0,50	1,10	0,85	1053,52
pozemek 3	U Jezera, Horní Jiřetín	5 900 000	1,00	920	2 751	6 413	1,00	0,50	0,30	0,85	817,66
průměrná indexovaná hodnota											701,76
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)											700,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena nemovité věci určena srovnáním
750	700,00	525 000

Výsledná cena za m² ZP = realizovaná (nabídková) cena * K1 * K2 * K3 * K4 * K5/výměra užitné plochy

K1 – Korekce na pramen ceny: U nemovité věci č. 2 uplatnil korekci ve výši 205%, jelikož se nejedná o realizovanou, ale nabídkovou cenu, která je navíc v inzerci od května 2022 a dosud nebyla realizována. U nemovitých věcí č. 1 a 3 znalec neuplatnil sražku, jelikož se jedná o realizované převody.

K2 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané nemovité věci se nachází ve stejné lokalitě, index je roven 1

K3 - Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení: všechny srovnávané nemovitosti se nachází v lepším stavu než oceňovaná, která je vybydlená, zdevastovaná. Index je menší než 1

K4 - Koeficient vlivu pozemků: znalec zohlednil rozdílné velikosti pozemků (ve vztahu k poměru zastavěných ploch). Srovnávaná nemovitá věc č. 1 má srovnatelný pozemek, index je roven 1. Srovnávaná nemovitá věc č. 2 stojí na cizím pozemku, index je větší než 1. Srovnávaná nemovitá věc č. 3 má výrazně větší pozemek ve funkčním celku se stavbami, index je menší než 1

K5 – objektivizační koeficient (přístup) – znalec zohlednil skutečnost, že k oceňované nemovité věci není právně zajištěn přístup

Tržní hodnota určena srovnávací metodou: 525 000,- Kč

b) Ocenění nemovité věci na LV č. 653

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s obdobnými pozemky (stavebními pozemky). Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 300,- až 500,- Kč/m²** pozemku, dle velikosti a tvaru pozemku, umístění v lokalitě, možného dalšího využití, příslušenství apod.

Pro srovnání byly vybrány tyto nemovitosti:

1) Pozemek orné půdy, k.ú. Hranice u Aše, 1 362 m²

Realizovaná cena: 408 600,- Kč za nemovitost, cena za m²: 300,- Kč



Pozemek parc.č. 1718/3, u stavby rodinného domu č.p. 532. Pozemek je dle Územního plánu zařazen v plochách BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské).

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2023
Řízení č.: **V-1825/2023-402**

2) Pozemek trvalého travního porostu, k.ú. Hranice u Aše, 1 500 m²

Realizovaná cena: 450 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 300,- Kč



Pozemek parc.č. 1238/1, u stavby rodinného domu č.p. 512. Pozemek je dle Územního plánu zařazen v plochách BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské).

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2023
Řízení č.: **V-5771/2023-402**

3) Pozemek ostatní plochy, manipulační plochy, k.ú. Hranice u Aše, 1 206 m²

Realizovaná cena: 484 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 401,- Kč



Pozemek parc.č. 71/1, u stavby rodinného domu č.p. 13. Pozemek je dle Územního plánu zařazen v plochách BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské).

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2023

Řízení č.: V-4748/2023-402

4) Pozemek trvalého travního porostu, k.ú. Hranice u Aše, 405 m²

Realizovaná cena: 202 500,- Kč za nemovitost, cena za m²: 500,- Kč



Pozemek parc.č. 65/8, u stavby rodinného domu č.p. 913. Pozemek je dle Územního plánu zařazen v plochách BI (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské).

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2023

Řízení č.: V-6054/2023-402

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 2: srovnávací analýza nemovitých věcí, část b)

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m ²	koeficient velikosti	koeficient využití	koeficient lokality	objektivizační koeficient, názor znalce	výsledná cena za m ²
pozemek 1	k.ú. Hranice u Aše	408 600	1,05	1 362	315	1,00	1,00	1,05	0,60	198,45
pozemek 2	k.ú. Hranice u Aše	450 000	1,05	1 500	315	1,00	1,00	1,00	0,60	189,00
pozemek 3	k.ú. Hranice u Aše	484 000	1,05	1 206	421	1,00	1,00	1,00	0,60	252,84
pozemek 4	k.ú. Hranice u Aše	202 500	1,05	405	525	0,90	1,00	1,00	0,60	283,50
průměrná indexovaná hodnota										230,95
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)										230,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
1 235	230,00	284 050

Výsledná cena za m² = realizovaná cena * korekce na faktor času * koeficient velikosti * koeficient využití * koeficient lokality * objektivizační koeficient / výměra

Korekce na faktor času (datum prodeje) – srovnávané nemovité věci byly realizovány na trhu v loňském roce. Ceny nemovitých věcí v loňském roce obecně klesaly. Tento trend se však týkal zejména bytů či rodinných domů. U pozemků pokles nebyl zaznamenán. Naopak ceny stavebních pozemků stále rostou. Znalec uplatnil přírážku k realizovaným cenám, kdy srovnávané nemovité věci byly prodány v době, kdy byly ceny na nižší úrovni než v současnosti.

Koeficient velikosti: pozemky s výrazně menší výměrou mají index menší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou pozemku klesá jeho jednotková cena).

Koeficient využití: všechny srovnávané pozemky mají obdobné využití, jedná se o pozemky určené územním plánem k zastavění

Koeficient lokality: srovnávaný pozemek č. 1 se nachází v mírně horší lokalitě (dále od centra města), index je větší než 1. Ostatní pozemky se nachází ve stejné lokalitě, index je roven 1

Objektivizační koeficient: znalec zde zohlednil skutečnost, že na oceňovaných pozemcích se nachází torza (základy) původních staveb, podzemní nádrže, které bude nutno odstranit, což vyvolá další náklady. Srovnávané pozemky tato omezení nemají. Z tohoto důvodu je index menší než 1

Cena obvyklá pozemků na LV č. 653 určena srovnáním činí: 284 050,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

V současné době se v okolí města Horní Jiřetín omezeně obchoduje s obdobnými komerčními nemovitostmi. Znalec nenalezl v databázi realizovaných převodů za poslední rok minimálně 3 realizované převody obdobných nemovitých věcí. Proto znalec doplnil realizované převody o nabídkové ceny. Pro ocenění použil porovnávací způsob ocenění.

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

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné komerční nemovitosti se v okolí nabízí k prodeji anebo zobchodovaly v rozmezí cca 900 až 6 000,- Kč/m² užitných ploch. Jelikož srovnávané realizované převody obdobných areálů jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti zastavěných ploch a pozemků, případně umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti. Znalec rovněž zohlednil právně nezajištěný přístup k nemovité věci.

Tržní hodnotu odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů a nabídkových cen obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaného jejich korekcí.

Dále znalec na základě analýzy dat zjistil, že obdobné stavební pozemky se ve městě Hranice zobchodovaly v rozmezí cca 300 až 500,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do dalšího možného využití, velikosti, umístění v lokalitě, ale rovněž i stavbám na pozemku, použil znalec korekce odlišnosti (velikosti, využití, lokality, objektivizační koeficient).

Cenu obvyklou 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. Dále znalec zohlednil rozdílná data převodů a změny na trhu nemovitých věcí v poslední době.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

a) LV č. 237 pro k.ú. Dolní Jiřetín









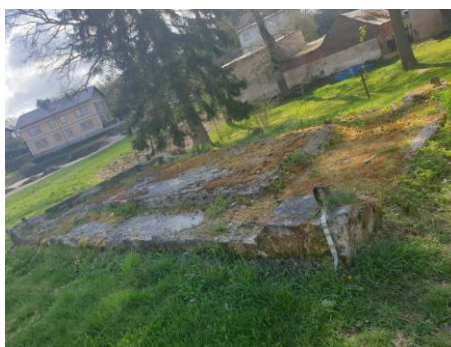
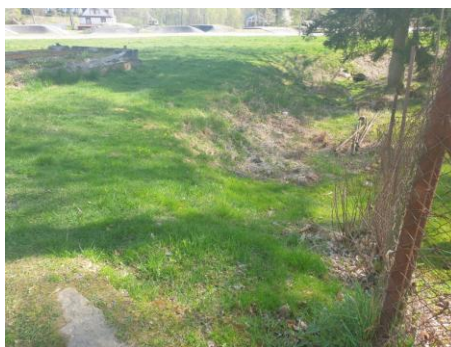






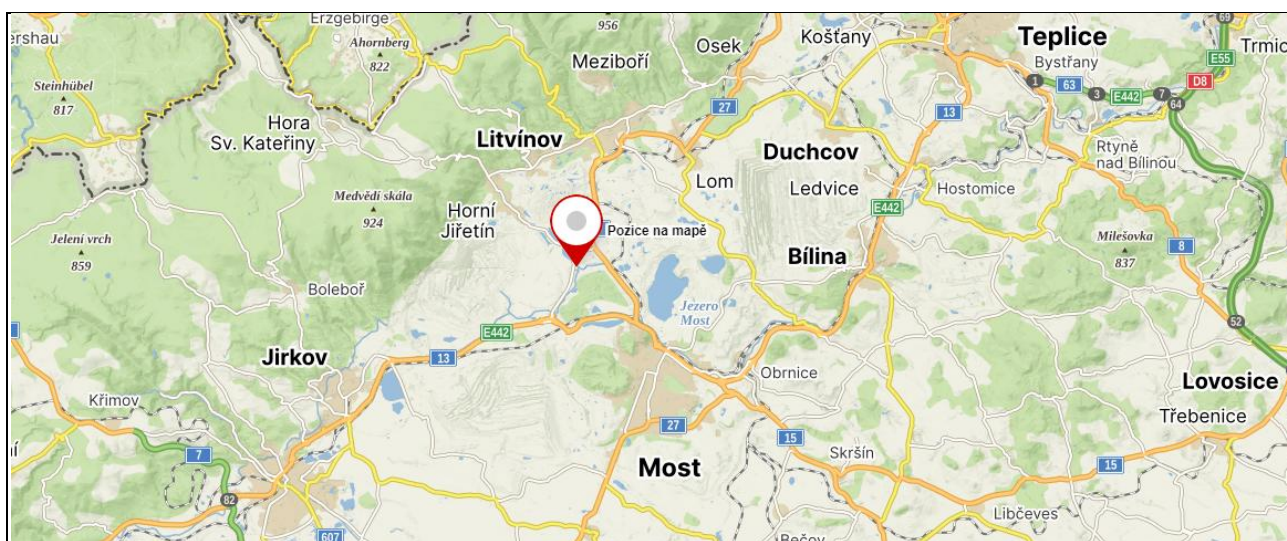
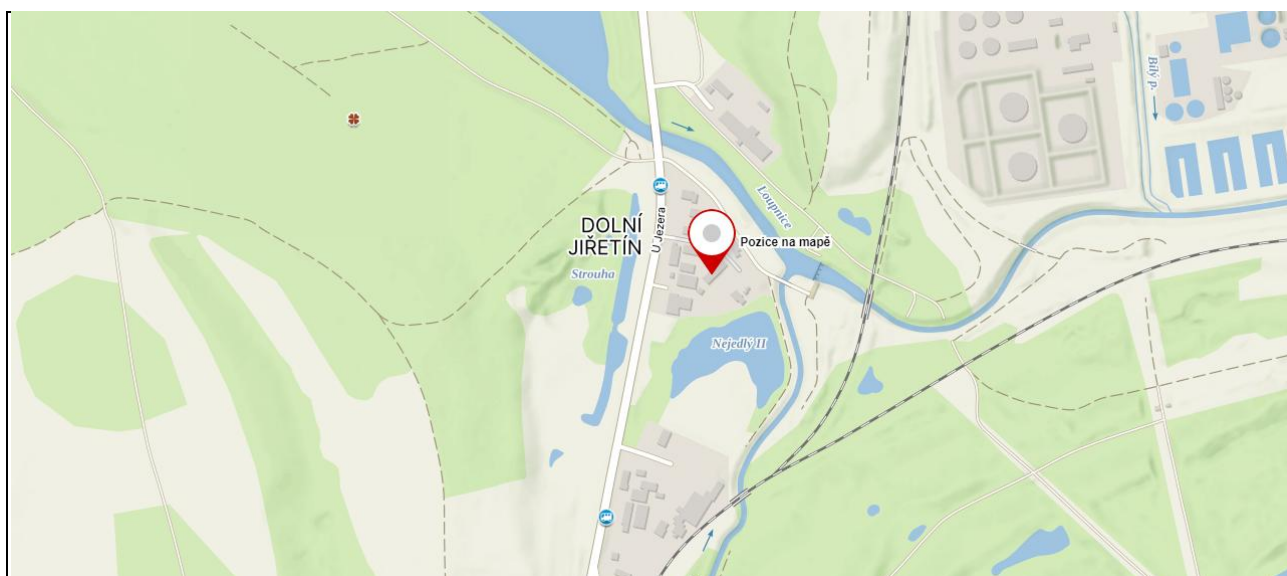


b) LV č. 653 pro k.ú. Hranice u Aše

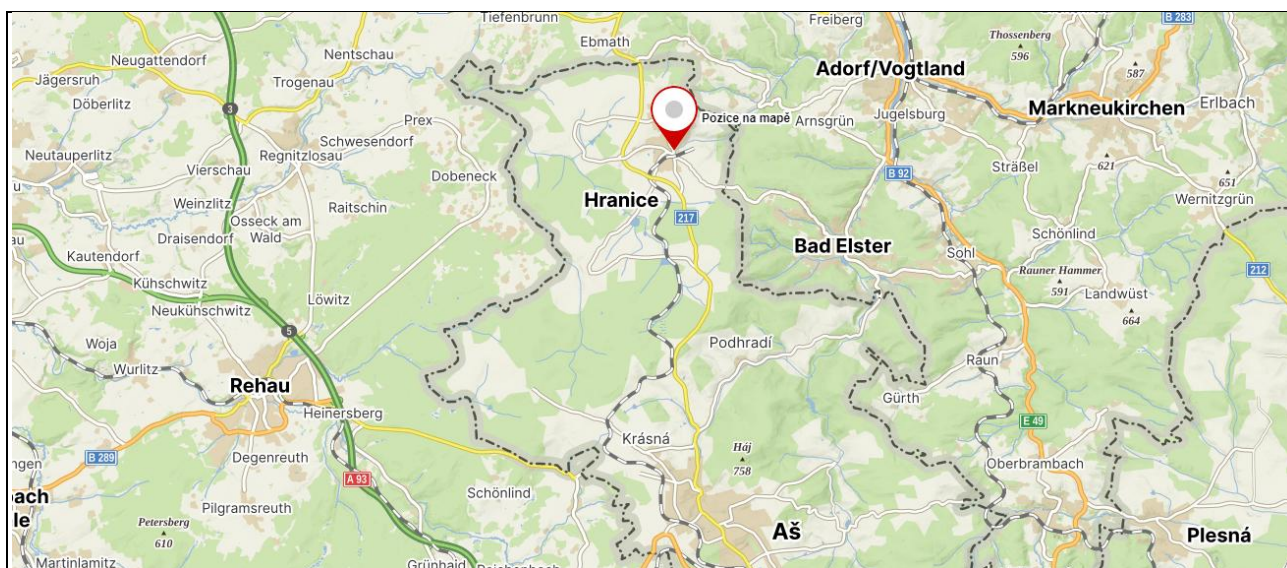
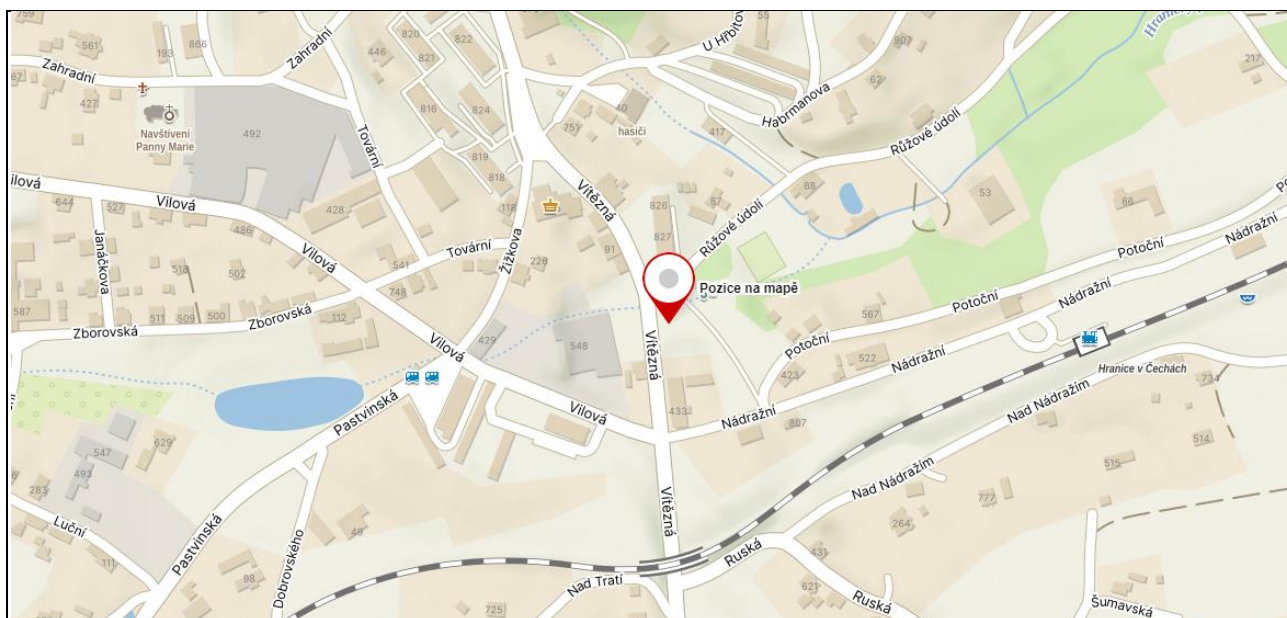


Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

a) LV č. 237 pro k.ú. Dolní Jiřetín



b) LV č. 653 pro k.ú. Hranice u Aše



Příloha č. 3: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: FORBE, s.r.o., IČO: 25781952, sídlem Holušická 2253/1, Praha 4 - Chodov, 14800

Na vědomí: **Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor**

V Ostravě dne 27.3.2024

Věc: Zpřístupnění nemovitostí soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 135 EX 6691/20-188 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou Vám oznamuji termíny prohlídky níže uvedených nemovitostí:

-st.p.č. 468 zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba
stavba stojí na st.p.č. 468
zapsaná v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most,
obec: Horní Jiřetín, k.ú.: Dolní Jiřetín, LV: 237

na den

13. dubna 2024 v 8:00 hod.

a dále

-st.p.č. 896 zastavěná plocha a nádvoří
na pozemku stojí stavba: bez čp/če, občanská vybavenost, LV: 1
-st.p.č. 956 zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba
stavba stojí na st.p.č. 956
-p.p.č. 1602/1 trvalý travní porost
zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, obec: Hranice, k.ú.: Hranice u Aše, LV: 653.

na den

13. dubna 2024 v 10:00 hod.

Na uvedené termíny prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

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

ul. Česká 25
700 30 Ostrava- Vítkovice

e-mail: rene.butkov@email.cz

Příloha č. 4: Kopie doručení datové zprávy



Doručení datové zprávy

Předmět: Žádost o zpřístupnění nemovitých věcí znalci
ID zprávy: 1335883137
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 8.4.2024 v 23:59:59

Odesílatel: René Butkov - RENÉ BUTKOV, Česká 754/25, Zábřeh, 70030 Ostrava, CZ
ID schránky: 45zudzb
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba
Odesílající osoba: Oprávněná osoba

Adresát: FORBE, s.r.o., Holušická 2253/1, Chodov, 14800 Praha 4, CZ
ID schránky: 8ph6u4b
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nezažádáno
Naše čís. jednací: Nezažádáno
Naše spisová zn.: Nezažádáno
Vaše čís. jednací: 135 EX 6691/20
Vaše spisová zn.: Nezažádáno
K rukám: Nezažádáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

27.3.2024 v 13:51:50 EV0: Datová zpráva byla podána.
27.3.2024 v 13:51:50 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
8.4.2024 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst. 3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako doručena fiktivně. Případně-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.

Příloha č. 5: Sdělení Městského úřadu Aš

Č. j. dokumentu MUAS/8326/2024/SÚ

str. 1

Městský úřad Aš **Stavební úřad a úřad územního plánování**

Kamenná 52, 352 01 Aš, DS: 5nubqy8, tel.: 354 524 211, e-mail: mullerova.eva@muas.cz

Číslo jed. spisu:
SÚ/2024/1382/E

Č. j. dokumentu:
MUAS/8326/2024/SÚ

Vyřizuje/linka:
Müllerová/233

Datum:
V Aši dne 5.3.2024

SDĚLENÍ

Stavební úřad a úřad územního plánování Městského úřadu Aš, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě žádosti o poskytnutí součinnosti pod sp.zn.: 135 EX 6691/20, kterou dne 1.3.2024 podal

Jan Peroutka, IČO 66225108, nar. 28.5.1968, Velká Hradební 484, 400 01 Ústí nad Labem
(dále jen "žadatel"),

sděluje následující:

- v archivu stavebního úřadu evidujeme dokumenty týkající se odstranění stavby „*objekt benzinové pumpy*“ na st.p.č. 956 v k.ú. Hranice:
 - rozhodnutí o odstranění stavby ze dne 13.6.2007 pod č.j. SÚ/01974/07/M
 - zpráva o odstranění stavby
 - smlouva o odstranění odpadu
- stav.p.č. 896, 956 a poz.p.č. 1602/4 v k.ú. Hranice, jsou dle územního plánu Hranice umístěny v plochách SM- Smíšené obytné- městské:

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech,
- zařízení pro veřejnou správu a administrativu,
- maloobchodní a stravovací služby s pozemky do 1000m²,
- ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení,
- stavby pro kulturu a církevní účely,
- zařízení pro ochranu obyvatelstva
- místní komunikace, pěší cesty,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro rekreaci.

Přípustné využití:

- nezbytné související technické vybavení,
- parkoviště pro osobní automobily.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru (§13, vyhl. 137/1998),
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (hypermarkety, supermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

Podmíněně přípustné využití:

- nevýrobní služby a zábavní zařízení, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území KZP = 0,6 (koeficient zastavění území),
- maximální podlažnost = 3 nadzemní podlaží k hlavní římse objektu.

vedoucí stavebního úřadu a úřadu územního plánování
Bc. Martina Gregorová v.r.

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovité věci jako podklad pro exekuční řízení

- 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

1) Jelikož nelze určit cenu obvyklou nemovitých věcí, byla určena tržní hodnota.

Tržní hodnotu nemovitých věcí: parc.č. St. 468, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Dolní Jiřetín, obci Horní Jiřetín, okrese Most (LV č. 237), určuji ve výši

525 000,- Kč

Slovy: pět-set-dvacet-pět-tisíc-korun-českých

2) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. St. 956, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e. a pozemků parc.č. St. 896 a 1602/4, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Hranice u Aše, obci Hranice, okrese Cheb (LV č. 653), určuji ve výši

284 050,- Kč

Slovy: dvě-stě-osmdesát-čtyři-tisíce-padesát-korun-českých

3) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

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

5) 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 a z nabídkových cen z realitní inzerce.

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 zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, 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 20493/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 3.5.2024

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