ZNALECKÝ POSUDEK

č. 83/20883/2019

O ceně nemovitosti - domu čp. 8 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 92 a p.p.č. 177/16, k. ú. Chotějovice, obec Světec, okres Teplice

Objednavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Brno - město

JUDr. Karel Urban
Minská 54
616 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely exekuce - obvyklá cena

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 2.6.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Telefon: 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

Počet stran: 15 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Bílině 11.6.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - domu čp. 8 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 92 a p.p.č. 177/16, k. ú. Chotějovice, obec Světec, okres Teplice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Dům čp. 8 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 92 a p.p.č. 177/16
Adresa předmětu ocenění:	Ledvická 8 417 53 Světec
LV:	384
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Světec
Katastrální území:	Chotějovice
Počet obyvatel:	1 051

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 075,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **452,00 Kč/m^2**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.6.2019 za přítomnosti p. Josefa Křípala a znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- usnesení soudního exekutora JUDr. Karla Urbana č.j.: 97 EX 4143/15-29 ze dne 2.5.2019 ve věci rovedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 384 pro k. ú. Chotějovice obec Světec vyhotovený objednatelem s datem 2.5.2019 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Chotějovice obec Světec vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 31.5.2019 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří původní nemovitosti bylo zjišťováno znalcem osobně na místě odhadu
- údaje o stáří ostatních součástí nemovitosti a o provedených rekonstrukčních a modernizačních pracích na nemovitosti, poskytnuté majitelem nemovitosti na místě odhadu

- skutečnosti a výměry zjištěné na místě odhadu
- jiné doklady znalci poskytnuty nebyly

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné na místě odhadu jde o objekt, sloužící k obytným účelům jako rodinný dům s příslušenstvím, takto byl také postaven, je dosud užíván a jako takový jej proto také oceňuji.

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovitost je umístěna jako 1/2 dvojdomu v pravidelné zástavbě Ledvické ulice, u komunikace, procházející obcí Světec, v její okrajové části, zvané Chotějovice.
Od ulice je oddělena předzahrádkou, zeleným pásem a krajnicí komunikace.
Hlavním objektem nemovitosti je tedy rodinný dům čp. 8.
Kromě níže uvedených staveb jsou dalšími součástmi nemovitosti porosty a pozemky
st.p.č. 92, zastavěná plocha, o výměře 368 m^2
p.p.č. 177/16, zahrada, o výměře 140 m^2,
vše k. ú. Chotějovice, obec Světec, okres Teplice.
Vše tvoří jeden samostatný územně uzavřený celek.
Za domem ve dvoře se nachází příslušenství, tj. kolna, dále jsou zde oplocení s vraty a vrátky, zpevněné plochy, přípojky vodovodu, kanalizace, elektro a plynu a některé další drobné cenově bezvýznamné venkovní úpravy apod. (vše je započítáno v ceně domu).
Jiné součásti nemovitost nemá.
Pro provedení odhadu byl znalcem vyzván spolumajitel nemovitosti pan Josef Křípal, ten také znalci prohlídku a zaměření umožnil.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Použité předpisy a materiály:
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

9. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá současná cena

1. dům čp. 8
2. pozemky
3. porosty

Obvyklá současná cena bez stav. prací p. Křípala

1. dům čp. 8
2. pozemky
3. porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,826}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Blízkost hnědouhelné elektárny Ledvice (prašnost)	I	-0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,707}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,584**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,707**

Obvyklá současná cena

1. dům čp. 8

Jde o přízemní, částečně podsklepený objekt, se sedlovou střechou s využitím podkrovními místnostmi.
Objekt je zděný z převážně cihelného, v 1.PP smíšeného zdiva, stropy v 1.PP jsou klenuté, jinak v celém objektu rovné, dřevěné trámové opatřené SDK podhledem, střešní krytina je z betonových tašek, klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného či Ti-Zn plechu, vnější omítky jsou vápenné štukové barvené, uzemnění objektu hromosvodem provedeno není.
Objekt je využit pouze k obytným účelům, provozní místnosti zde nejsou situovány. Je zde situovaná 1 bytová jednotka o velikosti 3 + 1 s příslušenstvím, má tedy charakter rodinného domu, ocenění proto také takto uvažuji.
Stáří domu je cca z roku 1932. Tomuto stáří též odpovídají jednotlivé konstrukční znaky a prvky objektu (tloušťky zdiva, tvary stropů apod.).
Stáří objektu tedy uvažuji 2019 - 1932 = 87 let.
Technický stav objektu je v současné době velmi dobrý. Prvky dlouhodobé životnosti jsou v pořádku, tedy ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří.
Také technický stav prvků PSV a rozvodů inž. sítí je velmi dobrý. Objekt domu prošel v letech 2015 - 2018 celkovou rekonstrukcí, a to jak exteriéru (vnější omítky), tak interiéru (rozvody všech sítí, štuky, podhledy, vybavení objektu novou kuchyní, WC a koupelnou, etážové vytápění, realizace celého podkroví apod.).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	87 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2017
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 347,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	5,20*5,00+3,20*6,00	=	45,20 m^2
1.NP:	8,65*10,60+3,30*2,30	=	99,28 m^2
Podkroví:	8,65*10,60	=	91,69 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	45,20 m^2	2,30 m
1.NP:	99,28 m^2	3,30 m
Podkroví:	91,69 m^2	2,80 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(5,20*5,00+3,20*6,00)*(2,30)	=	103,96 m^3
1.NP:	(8,65*10,60+3,30*2,30)*(3,30)	=	327,62 m^3
Střecha:	(8,65*10,60)*(1,00+4,65)/2	=	259,02 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**690,60 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	99,28 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	236,17 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,38

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2	III	0,07
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: významně zvyšující cenu	V	0,10

13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu - Velmi dobrý stav | I | 1,05

Koeficient pro stavby 2 roky po celkové rekonstrukci:
s = 1 - 0,005 * (2 + 15)= **0,915**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,915 = \mathbf{1,211}$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,826**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,707**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 347,- Kč/m^3 * 1,211 = 1 631,22 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 690,60 m^3 * 1 631,22 Kč/m^3 * 0,826 * 0,707= 657 868,- Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 657 868,- Kč

2. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,707**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání - Bez vlivu...	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,707 = **0,707**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				

§ 4 odst. 1			452,-	0,707	319,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	92	368	319,56	117 598,08
§ 4 odst. 1	zahrada	177/16	140	319,56	44 738,40
Stavební pozemky - celkem			508		**162 336,48**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **162 336,48 Kč**

3. porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	162 336,48
Celková výměra pozemku	m^2	508,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	12,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	3 834,72
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	249,00

Porosty - zjištěná cena celkem = **249,- Kč**

Obvyklá současná cena bez stav. prací p. Křípala

1. dům čp. 8

Jde o přízemní, částečně podsklepený objekt, se sedlovou střechou s využitím podkrovními místnostmi.
Objekt je zděný z převážně cihelného, v 1.PP smíšeného zdiva, stropy v 1.PP jsou klenuté, jinak v celém objektu rovné, dřevěné trámové opatřené SDK podhledem, střešní krytina je z betonových tašek, klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného či Ti-Zn plechu, vnější omítky jsou vápenné štukové barvené, uzemnění objektu hromosvodem provedeno není.
Objekt je využit pouze k obytným účelům, provozní místnosti zde nejsou situovány. Je zde situovaná 1 bytová jednotka o velikosti 3 + 1 s příslušenstvím, má tedy charakter rodinného domu, ocenění proto také takto uvažuji.
Stáří domu je cca z roku 1932. Tomuto stáří též odpovídají jednotlivé konstrukční znaky a prvky objektu (tloušťky zdiva, tvary stropů apod.).
Stáří objektu tedy uvažuji 2019 - 1932 = 87 let.
Technický stav objektu je v současné době velmi dobrý. Prvky dlouhodobé životnosti jsou v pořádku, tedy ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří.
Také technický stav prvků PSV a rozvodů inž. sítí je velmi dobrý. Objekt domu prošel v letech 2015 - 2018 celkovou rekonstrukcí, a to jak exteriéru (vnější omítky), tak interiéru (rozvody všech sítí, štuky, podhledy, vybavení objektu novou kuchyní, WC a koupelnou, etážové vytápění, realizace celého podkroví apod.). Tyto stavební práce si však financoval vlastními prostředky spolumajitel domu p. Křípal, který ideální 1/4 nemovitosti odkoupil v roce 2015 za 80 000.- Kč. Shodou okolností jsem p. Křípalovi v roce 2015 zpracovával kupní smlouvu, a nemovitost jsem viděl, v jakém byla tehdy stavu. Nemovitost byla po jejím nabytí dědictvím v roce 2005 všemi 4

spolumajiteli několik let neobydlená, zchátralá a nefunkční. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem do ocenění nezapočítávám výše uvedené konstrukce a práce, provedené panem Křípalem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	87 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 347,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	5,20*5,00+3,20*6,00	=	45,20 m^2
1.NP:	8,65*10,60+3,30*2,30	=	99,28 m^2
Podkroví:	8,65*10,60	=	91,69 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	45,20 m^2	2,30 m
1.NP:	99,28 m^2	3,30 m
Podkroví:	91,69 m^2	2,80 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(5,20*5,00+3,20*6,00)*(2,30)	=	103,96 m^3
1.NP:	(8,65*10,60+3,30*2,30)*(3,30)	=	327,62 m^3
Střecha:	(8,65*10,60)*(1,00+4,65)/2	=	259,02 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**690,60 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	99,28 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	236,17 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,38			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2	III	0,07

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 87 let:

s = 1 - 0,005 * 87 = **0,565**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}410}$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,826**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,707**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 347,- Kč/m^3 * 0,410 = 552,27 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 690,60 m^3 * 552,27 Kč/m^3 * 0,826 * 0,707= 222 729,- Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 222 729,- Kč

2. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,707**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	$\mathbf{P_i}$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání - Bez vlivu...	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,707 = **0,707**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	452,-	0,707		319,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	92	368	319,56	117 598,08
§ 4 odst. 1	zahrada	177/16	140	319,56	44 738,40
Stavební pozemky - celkem			508		**162 336,48**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **162 336,48 Kč**

3. porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	162 336,48
Celková výměra pozemku	m^2	508,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	12,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	3 834,72
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	249,00

Porosty - zjištěná cena celkem = **249,- Kč**

C. REKAPITULACE adm. cen

Obvyklá současná cena

1. dům čp. 8	657 868,- Kč
2. pozemky	162 336,- Kč
3. porosty	249,- Kč
Obvyklá současná cena - celkem:	**820 453,- Kč**

Obvyklá současná cena bez stav. prací p. Křípala

1. dům čp. 8	222 729,- Kč
2. pozemky	162 336,- Kč
3. porosty	249,- Kč
Obvyklá současná cena bez stav. prací p. Křípala - celkem:	**385 314,- Kč**

Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě, ve které je poptávka po nemovitostech tohoto druhu v souladu s nabídkou. Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě v současné době v průměru převáděny přibližně na úrovní cen, odpovídajících jejich administrativní ceně či vyšší.

Pozn.: V současné době p. Josef Křípal s manželkou kupuje od dalších 2 spoluvlastníků (p. Jagera a p. Zajíčkové) jejich spoluvl. podíly (každý id. 1/4 za cenu 80 000.- až 100 000.- Kč).

Na nemovitosti váznou následující závady:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, a dále zahájení exekuce.
Předpokládám, že uplatnění těchto práv bude při prodeji řešeno dle platných legislativních předpisů v rámci prodeje nemovitosti a tato omezení převodu budou prodejem nemovitosti zrušena, a proto tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.
Nemovitost není pronajata, v domě bydlí spolumajitelé manž. Křípalovi se svou rodinou. Žádné jiné výhody a závady na nemovitosti neváznou.

Rekapitulace obvyklých cen:

A) Obvyklá současná cena

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem (rozměry, technický stav, situování nemovitosti, nabídka a poptávka) stanovuji obvyklou cenu oceňované nemovitostí dle LV č. 384 - domu čp. 8 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 92 a p.p.č. 177/16, k. ú. Chotějovice, obec Světec, okres Teplice

ve výši 1 200 000.- Kč.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem (rozměry, technický stav, situování nemovitosti, nabídka a poptávka) stanovuji obvyklou cenu ideální 1/4 oceňované nemovitostí dle LV č. 384 - domu čp. 8 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 92 a p.p.č. 177/16, k. ú. Chotějovice, obec Světec, okres Teplice

ve výši 240 000.- Kč.

B) Obvyklá současná cena bez započtení st. prací provedených manž. Křípalovými

Technický stav objektu je v současné době velmi dobrý. Prvky dlouhodobé životnosti jsou v pořádku, tedy ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří. Také technický stav prvků PSV a rozvodů inž. sítí je velmi dobrý. Objekt domu prošel v letech 2015 - 2018 celkovou rekonstrukcí, a to jak exteriéru (vnější omítky), tak interiéru (rozvody všech sítí, štuky, podhledy, vybavení objektu novou kuchyní, WC a koupelnou, etážové vytápění, realizace celého podkroví apod.).
Tyto stavební práce si však financoval vlastními prostředky spolumajitel domu p. Křípal, který ideální 1/4 nemovitosti odkoupil v roce 2015 za 80 000.- Kč. Shodou okolností jsem p. Křípalovi v roce 2015 zpracovával kupní smlouvu, a nemovitost jsem viděl, v jakém byla tehdy stavu. Nemovitost byla po jejím nabytí dědictvím v roce 2005 všemi 4 spolumajiteli několik let neobydlená, zchátralá a nefunkční. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem do ocenění nezapočítávám výše uvedené konstrukce a práce, provedené panem Křípalem.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem (rozměry, technický stav, situování nemovitosti, nabídka a poptávka) stanovuji obvyklou cenu oceňované nemovitostí dle LV č. 384 - domu čp. 8 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 92 a p.p.č. 177/16, k. ú. Chotějovice, obec Světec, okres Teplice

ve výši 400 000.- Kč.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem (rozměry, technický stav, situování nemovitosti, nabídka a poptávka) stanovuji obvyklou cenu ideální 1/4 oceňované nemovitostí dle LV č. 384 - domu čp. 8 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 92 a p.p.č. 177/16, k. ú. Chotějovice, obec Světec, okres Teplice

ve výši 80 000.- Kč.

V Bílině 11.6.2019

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Telefon: 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987 pod č. j. Spr 2343/87, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 83/20883/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 83/20883/2019.

Fotodokumentace nemovitosti současná

Fotodokumentace nemovitosti současná bez započtení stav. prací manž. Křípalovými