

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 089084/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku st. parcela č. 72 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu RD č.p. 65, který je součástí pozemku v ulici Pod Pomníkem v části obce Žabovřesky nad Ohří a pozemku parcela č. 41/3 - ostatní plocha vše zapsané na LV 96 pro katastrální území a obec Žabovřesky nad Ohří

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 085/2024-D

TRŽNÍ HODNOTA

spoluvlastnický podíl id. 1/2

650 000 Kč

Počet stran: 37 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.11.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 12.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemku st. parcela č. 72 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu RD č.p. 65, který je součástí pozemku v ulici Pod Pomníkem v části obce Žabovřesky nad Ohří a pozemku parcela č. 41/3 - ostatní plocha vše zapsané na LV 96 pro katastrální území a obec Žabovřesky nad Ohří vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu v rámci insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.11.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka paní Moniky Nunhardtové.

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, z databází znalce 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.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.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/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- místní šetření - proběhlo na místě samém dne 21.11.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka paní Moniky Nunhardtové, která umožnila vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření potřebných mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

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.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Žabovřesky nad Ohří, k.ú.
Žabovřesky nad Ohří
Adresa nemovité věci: Pod Pomníkem 65, 410 02 Žabovřesky nad Ohří

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Nunhardt Tomáš a Nunhardtová Monika, Pod Pomníkem 65, 410 02 Žabovřesky nad Ohří,
LV: 96, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace oceňovaných staveb.

Místopis

Žabovřesky nad Ohří jsou obec nacházející se v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji, při levém břehu řeky Ohře, dvanáct kilometrů západně od Roudnice nad Labem a tři kilometry východně od Libochovic. Žije zde cca 270 obyvatel. V obci je potřebná infrastruktura a základní občanská vybavenost.

Areál rodinného domu č.p. 65 se nachází jižně centra obce v ulici Pod Pomníkem v lokalitě místní nízkopodlažní bytové zástavby s převahou objektů RD. Příjezd k objektu je umožněn z komunikace ve vlastnictví Obce Žabovřesky nad Ohří. Lokalita je územním plánem obce Žabovřesky nad Ohří určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v žádném ochranném pásmu ani, dle údajů povodňové mapy ČR, v záplavovém území.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1075/1 Obec Žabovřesky nad Ohří

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 65 na st. parcele č. 72 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem parcela č. 41/3 - ostatní plocha, která tvoří funkční celek. Areál dotvářejí venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy či oplocení. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě kromě veřejné kanalizace a zemního plynu. Na pozemcích je nepořádek, nejsou udržované, je zde odstavený karavan, zbytky dřevěných kůlen a další nepotřebné věci.

Původní stáří objektu RD je dle odhadu znalce a dle vyjádření vlastníka cca 90-100 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Běžná údržba je prováděna nahodile v posledních letech vůbec. Některé prvky stavby jsou ve fázi zvýšeného opotřebení. Technický stav objektu je podprůměrný a zanedbaný. Objekt je ke dni ocenění užíván k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení
Komentář:	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář:	

3.4. Obsah části ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 65

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 65 vč. pozemků

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla 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, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 65

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu č.p. 65 je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní bez provedené vestavby podkroví, půdorysného tvaru písmene „U“. Objekt je zděný z cihelného a smíšeného zdiva. Střecha sedlová a pultová s taškovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 2+1. Původní stáří rodinného domu je dle odhadu cca 90-100 let. Objekt je spíše v podprůměrném až zanedbaném technickém stavu a je užíván k trvalému bydlení. Objekt napojen na rozvod el. energie, vodovod je z veřejného řádu a je napojen na vlastní kanalizační jímku. Chybí napojení na zemní plyn. Pozemky jsou rovinaté, neudržované a na části výměry je nepořádek s množstvím uskladněných nepotřebných věcí. .

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
předsín	3,00 m ²	1,00	3,00 m ²
pokoj	16,17 m ²	1,00	16,17 m ²
pokoj	10,41 m ²	1,00	10,41 m ²
kuchyně	11,94 m ²	1,00	11,94 m ²
koupelna	5,80 m ²	1,00	5,80 m ²
kotelna	18,50 m ²	1,00	18,50 m ²

65,82 m²

65,82 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název

Zastavěná plocha [m²]

výška

1.NP

85,00

2,90 m

85,00 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ Název

Obestavěný prostor [m³]

NP 1.NP

85,00 * 2,90 =

246,50

Z zastřešení	$57,00 * 3,00/2 + 29,00 * 2,50/2 =$	121,75
Obestavěný prostor - celkem:		368,25 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové a kamenné pasy
2. Zdivo	cihelné a smíšené zdivo
3. Stropy	dřevěné
4. Střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	hladké
13. Okna	plastová zdvojená
14. Podlahy obytných místností	PVC, plovoucí, dlažba
15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramická dlažba
16. Vytápění	etážové s kotlem na tuhá paliva, kamna
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	EI bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	koupelna s vanou a umyvadlem
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	368,25 m ³
Reprodukční cena	2 577 750 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	211 376	211 376	8,72
2. Zdivo	21,20	546 483	546 483	22,55
3. Stropy	7,90	203 642	203 642	8,40
4. Střecha	7,30	188 176	188 176	7,77
5. Krytina	3,40	87 644	87 644	3,62
6. Klempířské konstrukce	0,90	23 200	23 200	0,96
7. Vnitřní omítky	5,80	149 510	149 510	6,17
8. Fasádní omítky	2,80	72 177	72 177	2,98
9. Vnější obklady	0,50	12 889	0	0,00

10. Vnitřní obklady	2,30	59 288	59 288	2,45
11. Schody	1,00	25 778	0	0,00
12. Dveře	3,20	82 488	82 488	3,40
13. Okna	5,20	134 043	134 043	5,53
14. Podlahy obytných místností	2,20	56 711	56 711	2,34
15. Podlahy ostatních místností	1,00	25 778	25 778	1,06
16. Vytápění	5,20	134 043	134 043	5,53
17. Elektroinstalace	4,30	110 843	110 843	4,57
18. Bleskosvod	0,60	15 467	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	82 488	82 488	3,40
20. Zdroj teplé vody	1,90	48 977	48 977	2,02
21. Instalace plynu	0,50	12 889	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	79 910	79 910	3,30
23. Vybavení kuchyně	0,50	12 889	12 889	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,10	105 688	105 688	4,36
25. Záchod	0,30	7 733	7 733	0,32
26. Ostatní	3,40	87 644	0	0,00
Upravená reprodukční cena		2 423 085 Kč		
Množství		368,25 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		6 580 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	85
Užitná plocha (UP)	[m ²]	66
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	368,25
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 580
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 580
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 423 085
Stáří	roků	94
Další životnost	roků	46
Opotřebení	%	60,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	484 617

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 65 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	65,82 m ²
Obestavěný prostor:	368,25 m ³
Zastavěná plocha:	85,00 m ²
Výměra pozemku:	349,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Hrobce			
Lokalita:	zastavěná část obce Rohatce, ul. K Rybníku			
Popis:	Rodinný dům v centru obce Rohatce. Tento dům, který je vhodný k rekonstrukci, nabízí užitnou plochu 135 m² a skvělou polohu v blízkosti dětského hřiště a parku. V přízemí domu se nachází tři obytné místnosti, kuchyně a koupelna. V patře jsou k dispozici další tři místnosti a prostorná půda o velikosti 38 m², která poskytuje různé možnosti využití podle vašich představ. Dům je situován na pozemku s dvorkem, kde je možné vytvořit příjemné posezení nebo prostor pro grilování. Na dvorek je možný vjezd pro auto a je zde také přímý vstup na dětské hřiště a park, což ocení především rodiny s dětmi. Nemovitost je napojena na kanalizaci, veřejný vodovod a elektřinu. Plyn je přiveden až k domu, což nabízí možnost připojení. V současné době je vytápění domu zajištěno kotlem na tuhá paliva Dakon Dor 20. Rohatce je obec s vlastní mateřskou školkou, což je velkou výhodou pro rodiny s malými dětmi. Do blízké Roudnice nad Labem, která nabízí veškerou občanskou vybavenost, je velmi dobrá dopravní dostupnost. Spojení na Prahu je rovněž rychlé a pohodlné po dálnici D8, vlakem nebo autobusem, což ocení ti, kdo dojíždějí do hlavního města za prací. Zastavěná plocha : 146 m² Výměra pozemků : 208 m² Užitná plocha dle inzerátu, dle projektu a odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 100,80 m² 1.NP + 58 m² podkroví = 158,80 m²			
Podlaží:	.			
Pozemek:	208,00 m ²			
Užitná plocha:	158,80 m ²			
Zastavěná plocha:	146,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90			
K2 Velikosti objektu - větší	1,15			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - lepší	0,90			
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,05			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
				
	Zdroj: www.sreality.cz			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 990 004	158,80	18 829	0,98	18 452

Název:	RD v obci Vlastislav			
Lokalita:	zastavěná část obce Vlastislav			
Popis:	Rodinný dům na krásném místě v Českém středohoří v obci Vlastislav v okrese Litoměřice. Vlastislav je obec s bohatou historií a malebným okolím. Nemovitost se nachází na rovinatém pozemku o velikosti 228 m² a je určena k rekonstrukci. Dům je aktuálně dispozičně řešený jak 2+kk a jeho užitná plocha činí 62 m². Do přilehlých obcí je zajištěna			

autobusová doprava. V obci Vlastislav se konají různé společenské události.
Výměra pozemků : 288 m²
Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 62 m²

Podlaží: .

Pozemek: 288,00 m²

Užitná plocha: 62,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 590 000	62,00	25 645	0,98	25 132

Název: RD v obci Račíněves

Lokalita: zastavěná část obce Račíněves

Popis: Rodinný dům v obci Račíněves. Dům je o dispozici 3+1. Součástí pozemku je garáž, pergola, dvůr. Dům je napojen na kompletní IS, vytápění je elektrické. V obci je školka, obchod, restaurace. Dostupnost centra města Roudnice nad Labem je 10 min. jízdou, zde je kompletní občanská vybavenost (školky, školy, nemocnice, obchody, sportoviště). Dostupnost Prahy po D8 exit Roudnice nad Labem cca 20 min.
Výměra pozemků : 169 m²
Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 100 m²

Podlaží: .

Pozemek: 169,00 m²

Užitná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 12.12.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 590 000	100,00	15 900	1,14	18 126

Minimální jednotková porovnávací cena	18 126 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 570 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 132 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	20 570 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	65,82 m ²
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	676 959 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Žabovřesky nad Ohří a okolí pohybuje v rozmezí 1 400 - 2 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena a přímo v širším centru obce prakticky neexistuje.

Jednotková cena pozemků ve funkčním celku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemku a možnosti napojení na inženýrské sítě ve výši 1 600,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 72	151	1 600,00		241 600
ostatní plocha - manipulační plocha	41/3	198	1 600,00		316 800
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		349	Hodnota pozemků celkem		279 200

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 65 484 617,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 65 vč. pozemků 676 959,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 279 200,- Kč

Porovnávací hodnota	676 959 Kč
Věcná hodnota	763 817 Kč
z toho hodnota pozemku	279 200 Kč

Tržní hodnota	650 000 Kč
spoluvlastnický podíl id. 1/2	
slovy: Šest set padesát tisíc Kč	

Silné stránky

+ lokalita vhodná k bydlení

Slabé stránky

- RD v zanedbaném technickém stavu
- RD není zateplen
- menší výměra pozemků
- neudržované pozemky

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v obci Žabovřesky nad Ohří a okolí. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v nedaleké krajské metropoli Ústí nad Labem. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či před objektem. na příjezdové komunikaci. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota spoluvlastnického podílu id. 1/2 oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena i s ohledem na oceňování spoluvlastnického podílu ve výši 650.000,- Kč.

Tržní hodnota	650 000 Kč
spoluvlastnický podíl id. 1/2	
slovy: Šest set padesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 96 ze dne 16.10.2024.	11
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 12.12.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 21.11.2024	6
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 089084/2024.

V Českých Budějovicích 12.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 089084/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 96 ze dne 16.10.2024.	11
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 12.12.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 21.11.2024	6
Povodňová mapa	1

prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2024 08:55:02

Typ vztahu

Oprávnění pro

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky,
Drahobejlova 1404/4, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
47114975

Povinnost k

Parcela: St. 72, Parcela: 41/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha 9, 085 EX-1053/2014 -22 ze dne 28.03.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 28.03.2014 15:50:18. Zápis proveden dne 29.04.2014.
V-2742/2014-506

Pořadí k 28.03.2014 15:50

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Oprávnění pro

Česká kancelář pojistitelů, Milevská 2095/5, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 70099618

Povinnost k

Parcela: St. 72, Parcela: 41/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorského úřadu Chomutov 135 EX-1152/2015 -16 ze dne 01.04.2015. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 01.04.2015 08:33:47. Zápis proveden dne 24.04.2015.
 V-3748/2015-506

Pořadí k 01.04.2015 08:33

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice,
Seifertova 2063/3, Předměstí, 41201 Litoměřice

Povinnost k

Parcela: St. 72, Parcela: 41/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 45006-220/8030/02.04.2015-00512/PA-1 ze dne 02.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2015 17:03:44. Zápis proveden dne 28.04.2015.

V-3828/2015-506

Pořadí k 02.04.2015 17:03

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice,
Seifertova 2063/3, Předměstí, 41201 Litoměřice

Povinnost k

Parcela: St. 72. Parcela: 41/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. j. 45006-220/ 8030-27.10./2015 -02293/DK-1 ze dne 27.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2015 17:18:05. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

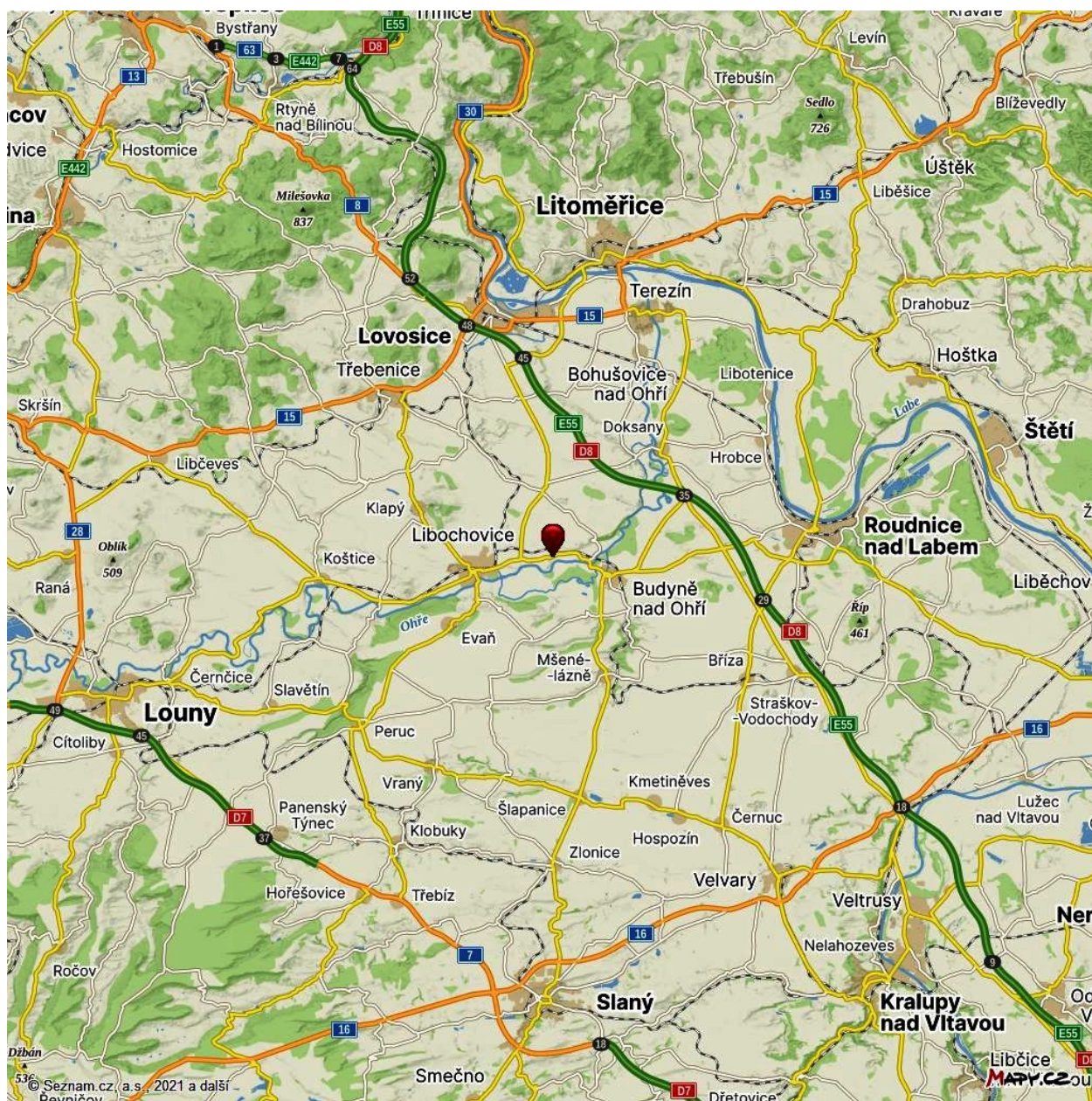
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506

strana 4

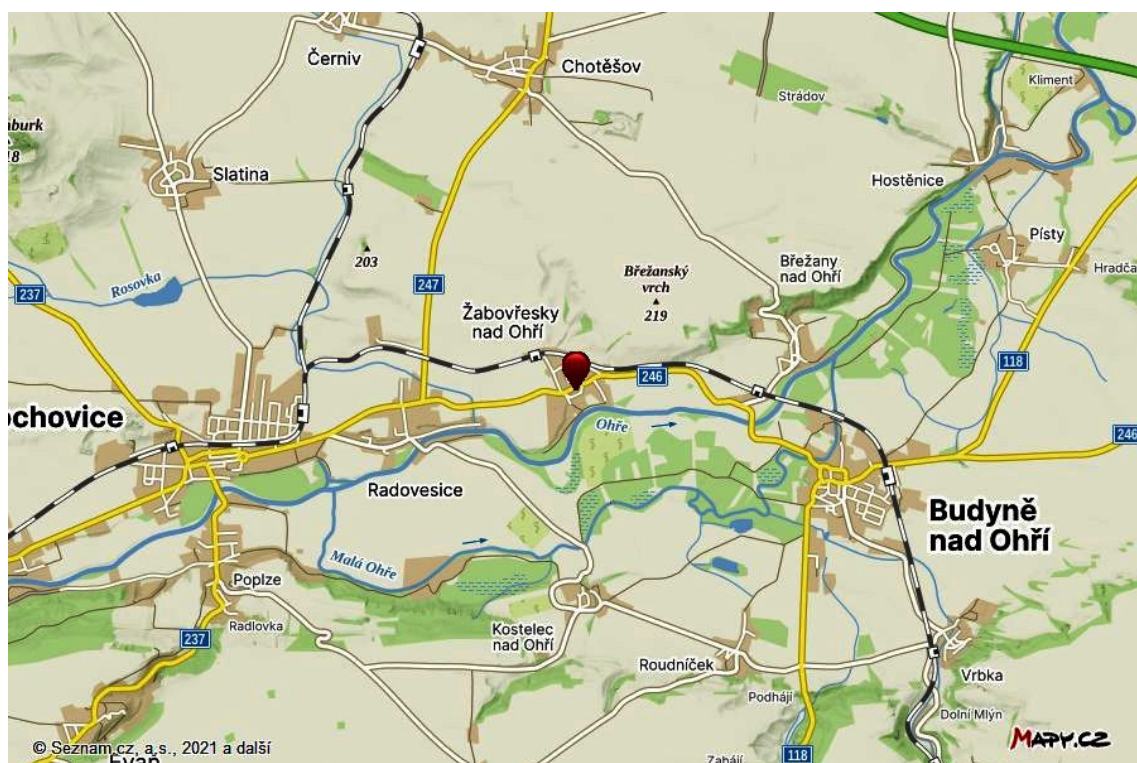
Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565938 Žabovřesky nad Ohří
Kat.území: 794171 Žabovřesky nad Ohří List vlastnictví: 96
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Řízení PÚ:

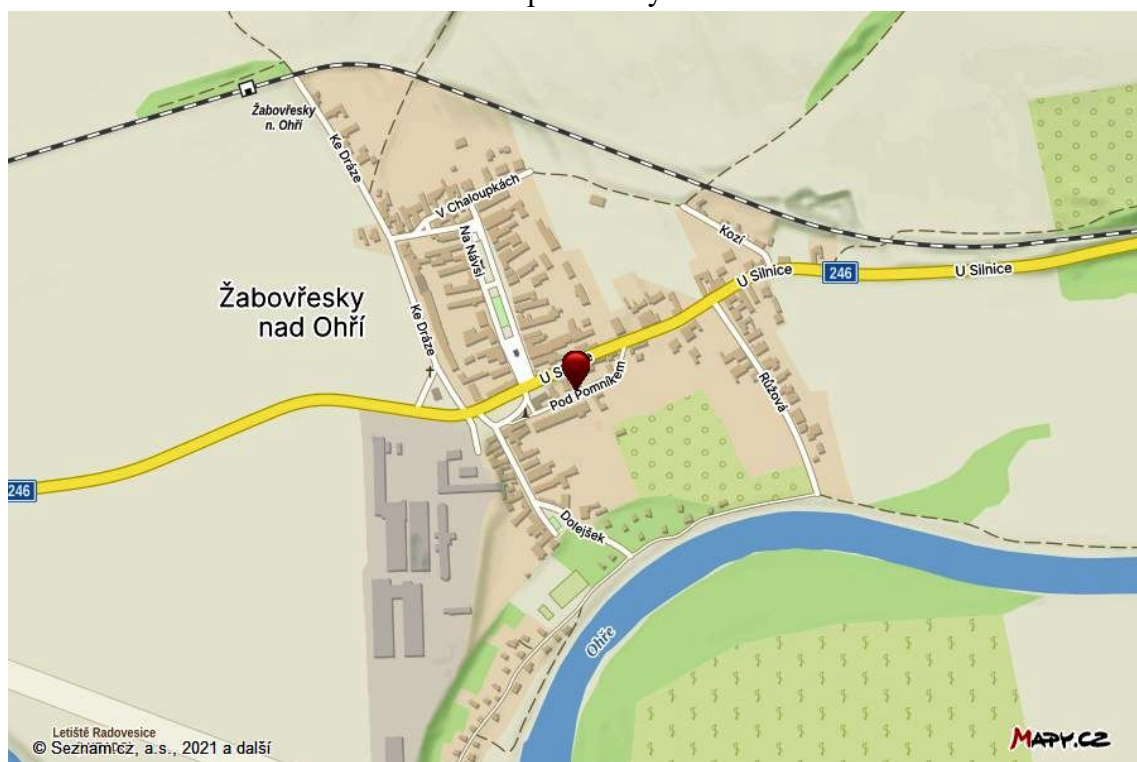
- 27 -



mapa oblasti



mapa lokality



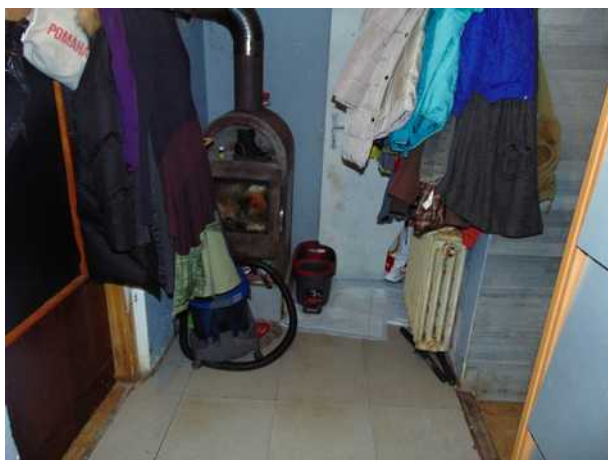
mapa části obce



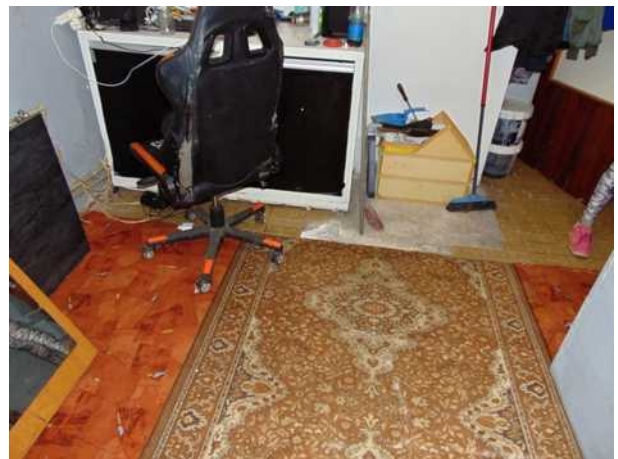
oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře



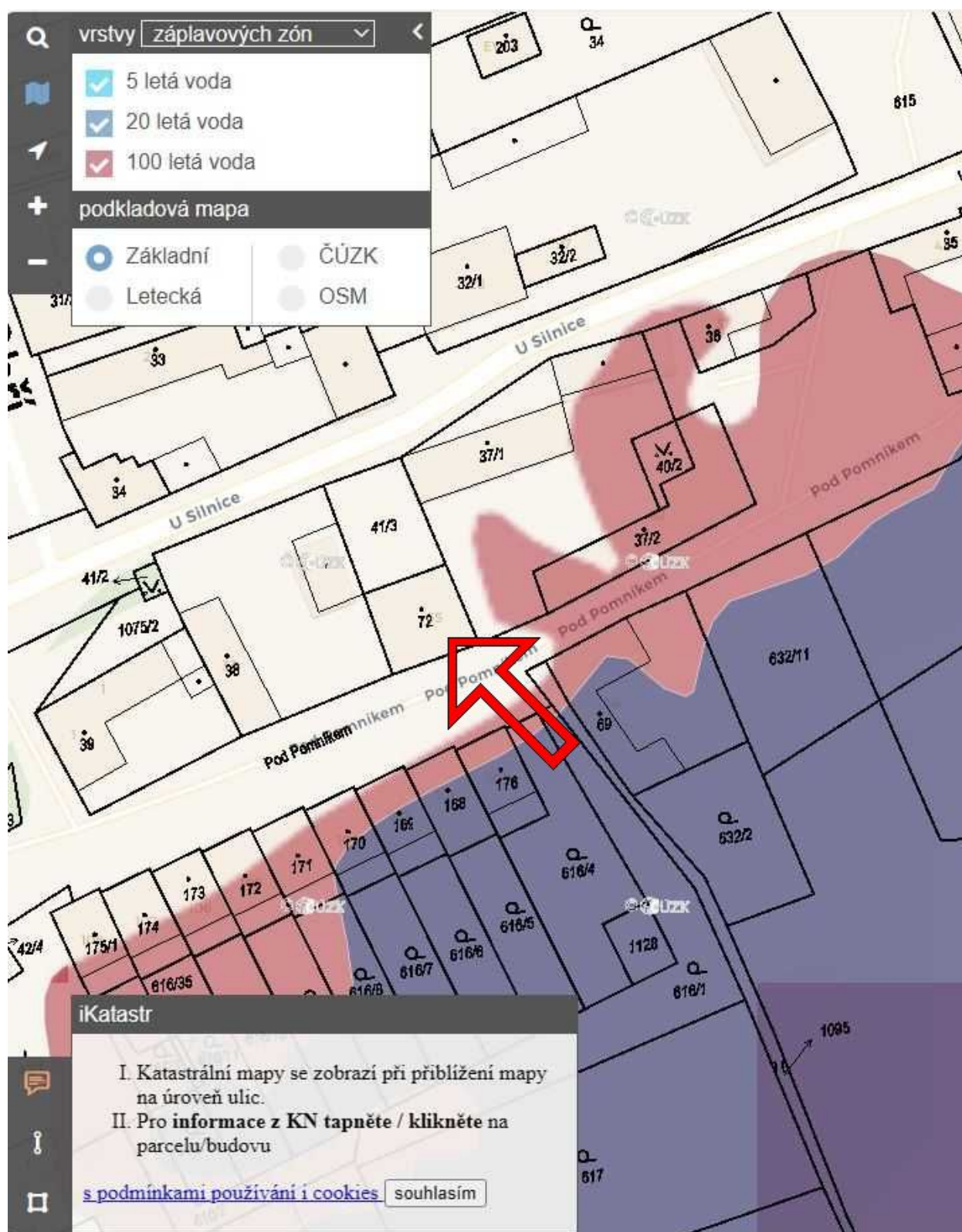












povodňová mapa Q5, Q20 a Q100