

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 4933-1290/2017**

**Objednatel znaleckého posudku:** Indra - Šebesta v.o.s. - Karolina Wojnar

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

**Adresa předmětu ocenění:** Vesce 32, Krabčice, okres Litoměřice

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 01.11.2017

**Zpracováno ke dni:** 02.11.2017

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: barbora.vrbkova@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 02.11.2017

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 32 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 102 v obci Krabčice, okres Litoměřice, katastrální území Vesce pod Řípem za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 32, obec Krabčice
Adresa předmětu ocenění:	Vesce 32, Krabčice, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Krabčice
Katastrální území:	Vesce pod Řípem

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.11.2017. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Mária Cinová.

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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### **Vlastnické právo**

SJM Cina Michal a Cinová Mária, Vesce 32, 41301 Krabčice

#### **Nemovitosti:**

Rodinný dům č. p. 32 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 102 v obci Krabčice, okres Litoměřice, katastrální území Vesce pod Řípem.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, je zde půda a obytné podkroví není vybudované. Na

základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven zhruba v roce 1910. V roce 1996 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - částečná, koupelna - celková, úprava dispozice - celková, kuchyně - celková.

Základy má kamenné, konstrukce objektu je zděná, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 4+1. V domě se nachází zádveří o výměře 5,98 m<sup>2</sup>, komora o výměře 3,64 m<sup>2</sup>, sklad o výměře 1,46 m<sup>2</sup>, komora o výměře 1,99 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 2,96 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 6,45 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 4,93 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,73 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 10,90 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 20,07 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 23,09 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 14,81 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 18,88 m<sup>2</sup>, balkon o výměře 5,76 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 116,89 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 122,65 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná zdvojená, dřevěná jednoduchá, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou dřevěné plné interiérové dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, koberce, lino, v kuchyni je podlaha řešena: keramická dlažba, lino, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je položena keramická dlažba. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

V rodinném domě se nenachází další vybavení.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a zemní plyn není zaveden. Vytápění v domě je lokální pomocí kamen a nejsou instalována topná tělesa. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha je zastaralá, okna jsou zastaralá, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je ve špatném stavu.

Pozemek je bez porostů a oplocení tvoří zděný plot. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: na dům navazuje stodola, dílna.

Objekt je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Podsklepení	ne		
	Podkroví	ne		
	Půda	ano		
	Dům byl postaven v roce	1910		
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	částečná	1996
		koupelna	celková	1996
		úprava dispozice	celková	1996
		kuchyně	celková	1996
	Základy	kamenné		
	Konstrukce	zděná		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Tloušťka stěn	45 cm		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	pálená taška		
	Klempířské prvky	plechové		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená, dřevěná jednoduchá		
Orientace oken obytných místností	východ, západ			
Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo			
Toaleta(y)	klasická toaleta			

	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
	Dispozice RD	4+1		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	zádveří	5,98 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	komora	3,64 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	sklad	1,46 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	komora	1,99 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	chodba	2,96 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	chodba	6,45 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	4,93 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	1,73 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně	10,90 m <sup>2</sup>
		Pokoj	obývací pokoj	20,07 m <sup>2</sup>
		Pokoj	ložnice	23,09 m <sup>2</sup>
		Pokoj	ložnice	14,81 m <sup>2</sup>
		Pokoj	ložnice	18,88 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha 116,89 m <sup>2</sup>		
		příslušenství	Balkon	5,76 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství 122,65 m <sup>2</sup>		
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kamna		
	Topná tělesa	chybí		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy v domě	obytné místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce, lino kuchyně: keramická dlažba, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: cementový potěr		
	Popis stavu rodinného domu	špatný		

	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdívo: poškozený prvek
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	na dům navazuje stodola, dílna
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>		

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 02.11.2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Rodinný dům č. p. 32, obec Krabčice

Rodinný dům Vesce č.p. 32 obec Krabčice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vesce, Krabčice, okres Litoměřice	116.89 m <sup>2</sup> , 4+1, podsklepený: ne	Špatný	1055 m <sup>2</sup>	
1	Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice	120 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobrý	533 m <sup>2</sup>	
2	Račická, Dobříň, okres Litoměřice	110 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	386 m <sup>2</sup>	
3	K Ostende, Vědomice, okres Litoměřice	120 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	90 m <sup>2</sup>	



č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x . x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	19.083,33 Kč	0.9	17.175,00 Kč	1.15	1.03	1.30	0.85	1.30	1.30	2.2120	7.764,46 Kč
2	13.636,36 Kč	0.9	12.272,73 Kč	1.15	0.94	1.10	0.80	1.10	1.10	1.1510	10.662,67 Kč
3	10.825,00 Kč	0.9	9.742,50 Kč	1.20	1.03	1.30	0.75	1.20	1.25	1.8077	5.389,44 Kč
<b>Celkem průměr</b>											7.938,86 Kč
<b>Minimum</b>											5.389,44 Kč
<b>Maximum</b>											10.662,67 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											2.640,94 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											5.297,92 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											10.579,80 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

$$7.938,86 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\underline{116,89 \text{ m}^2}$$

$$= 927.973 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$928.000,-- \text{ Kč}$$

## II) Ocenění dle metodiky MFČR

### 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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: V ostatních případech	VI	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,622}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,634}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,979}$$

### 1. RD č.p. 32

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	107 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 604,- Kč/m <sup>3</sup>

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

1. NP:	=	122,00 m <sup>2</sup>
2. NP:	=	122,00 m <sup>2</sup>
půda, zastřešení:	=	122,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	122,00 m <sup>2</sup>	2,20 m
2. NP:	122,00 m <sup>2</sup>	2,50 m
půda, zastřešení:	122,00 m <sup>2</sup>	3,00 m

#### **Obestavěný prostor**

1. NP:	(122)*(2,20)	=	268,40 m <sup>3</sup>
2. NP:	(122)*(2,50)	=	305,00 m <sup>3</sup>
půda, zastřešení:	(122)*(3,00)/2	=	183,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>756,40 m<sup>3</sup></b>

#### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	122,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	366,00 m <sup>2</sup>

Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
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 a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 107 let:

$$s = 1 - 0,005 * 107 = \mathbf{0,465}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,228}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,960**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,020**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,604,- \text{ Kč/m}^3 * 0,228 = 365,71 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 756,40 \text{ m}^3 * 365,71 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 1,020 = 270\,869,28 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 270 869,28 Kč**

### 2. Stodola

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. ND	143,00 m <sup>2</sup>	5,07 m	725,01
zastřešení	143,00 m <sup>2</sup>	3,00 m	429,00
Součet	<b>286,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1 154,01</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 154,01 / 286,00	= 4,04 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	286,00 / 2	= 143,00 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. ND	(143)*(5,07)	=	725,01 m <sup>3</sup>
zastřešení	(143)*(3,00)/2	=	214,50 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. ND	NP	725,01 m <sup>3</sup>
zastřešení	NP	214,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>939,51 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100

19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,95
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7495</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9662
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8198
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7495
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 040,18</b>

**Plná cena:**  $939,51 \text{ m}^3 * 2\,040,18 \text{ Kč/m}^3 = 1\,916\,769,51 \text{ Kč}$

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 107 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 107 / 130 = 82,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,3 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,177
=	<b>339 268,20 Kč</b>
*	0,979
=	<b>332 143,57 Kč</b>

**Stodola - zjištěná cena** = **332 143,57 Kč**

### 3. Pozemek st. 102

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $vp = 1\,055,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,055,00) / 1\,055,00 = \mathbf{0,990}$$

Index trhu s nemovitostmi  **$I_T = 0,960$**

Index polohy pozemku  **$I_P = 1,020$**

#### 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	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,020 = \mathbf{0,979}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				

§ 4 odst. 1	233,64	0,979	228,73
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,990			

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 102	1 055,00	228,73	241 310,15
Stavební pozemek - celkem			1 055,00		<b>241 310,15</b>
<b>Pozemek st. 102 - zjištěná cena</b>				<b>=</b>	<b>241 310,15 Kč</b>



## **C. REKAPITULACE**

1. RD č.p. 32	270 869,30 Kč
2. Stodola	332 143,60 Kč
3. Pozemek st. 102	241 310,20 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**844 323,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**844 320,- Kč**

slovy: Osmsetčtyřicetčtyřitisíctřistadvacet Kč

## **D. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**928.000,-- Kč**

II. Výsledek dle metodiky MFČR

**844 320,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**900.000 Kč**

Slovy: devětsettisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: barbora.vrbkova@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.11.2017

## **E. Znalecká doložka**

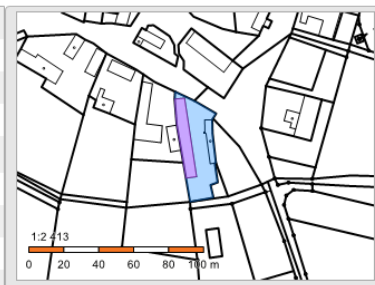
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem xx-xx/2017 znaleckého deníku.

## F. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 102</a>
Obec:	<a href="#">Krabčice I5650671</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vesce pod Řípem I6721571</a>
Číslo LV:	<a href="#">128</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1055
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Vesce I721501</a> ; č. p. 32; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 102</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 32</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 32</a>

Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Cina Michal a Cinová Mária, Vesce 32, 41301 Krabčice	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
menší chráněné území

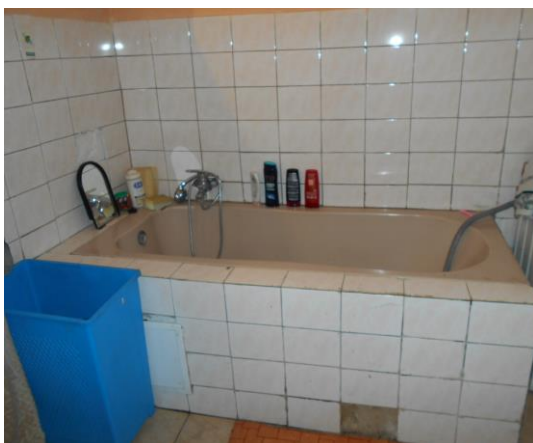
#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Cina Michal
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Cina Michal

## Pořízená fotodokumentace





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

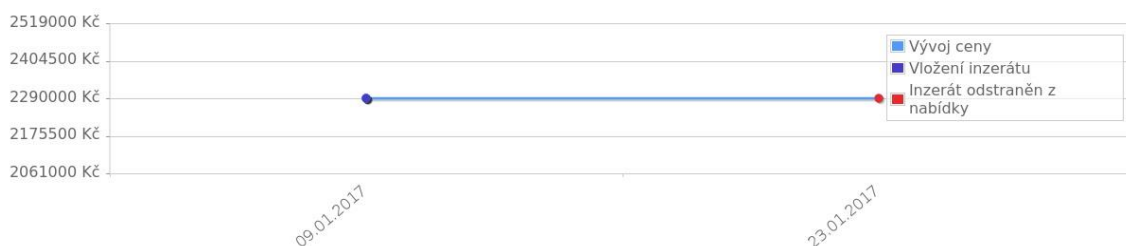


**Prodej, Rodinný dům, 120 m<sup>2</sup>,  
Kostomlaty pod Řípem, okres  
Litoměřice**

**Celková cena:** 2.290.000 Kč

**Adresa:** Kostomlaty pod Řípem, okres  
Litoměřice

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice	<b>Plocha užitná</b>	120
<b>Cena</b>	2290000	<b>Podlahová plocha</b>	120
<b>Poznámka k ceně</b>	2 290 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	533
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Voda</b>	Dálkový vodovod
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	150	<b>Umístění objektu</b>	Neuvedeno

#### Slovní popis

. Prodej RD v Kostomlatech pod Řípem, mezi Mělníkem a Roudnicí nad Labem. RD je celkem 5+1/garáž, venkovní kryté sezení, pracovně technická místnost, kruhový zapuštěný bazén v zemi průměr 4metry - není vidět na foto. V přízemí 2+1, WC,



koupelna, chodba, kotelna. V podkroví 2xložnice, 1xdětský pokoj, koupelna s WC. Pozemek domu je kompletně oplocen novým plotem postaveného v roce 2012. RD prošel částečnou rekonstrukcí 2012 vybudování podkroví, koupelny s WC, plovoucí podlahy zateplení, rozvody topení v mědi, kotel na tuhá paliva, v kuchyni nová el., venku posezení pergola, 2010 nová krytina , latě, plastová okna. Je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, plynová kaplička na hranici pozemku, vytápění kotel na tuhá paliva s rozvodem ÚT, ohřev vody el. boilerem. Více informací v RK.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 110 m<sup>2</sup>,  
Račická, Dobříň**

**Celková cena: 1.500.000 Kč**

**Adresa: Račická, Dobříň, okres  
Litoměřice**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Račická, Dobříň	<b>Plocha užitná</b>	110
<b>Cena</b>	1500000	<b>Podlahová plocha</b>	120
<b>Poznámka k ceně</b>	1 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	386
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Neuvedeno
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	Neuvedeno	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	Neuvedeno	<b>Umístění objektu</b>	Neuvedeno

### Slovní popis

Rezervováno...Řadový koncový rodinný dům s velmi dobrou orientací a menší, slunnou zahradou cca 220 m<sup>2</sup> chráněnou obvodovou zdí a okolními stavbami, zajišťující příjemné soukromí. Nemovitost se nachází v širším centru obce Dobříň na rovinatém pozemku, je napojena na všechny inženýrské sítě vyjma plynu. Hlavní uzávěr plynu je na domu vybudován a připraven, rozveden v nemovitosti není. Dům může mít



dvě samostatná obytná podlaží, z nichž 1. NP se 3 místnostmi a koupelnou je před celkovou rekonstrukcí, dlouho dobu neobýváno. 2. NP se dvěma místnostmi a koupelnou je v současné době po menších úpravách obyvatelné. K příslušenství patří suchý sklep pod cca polovinou domu a kopaná studna využívaná pro užitkovou vodu pro dům a zahradu. Napojení na kanalizaci přes přepadový septik. Výhodou je také přístup na pozemek po zpevněné betonové ploše podél domu. Velmi dobrá občanská vybavenost obce a dopravní dostupnost - exit 29 D8 cca 8 km, městská autobusová doprava do Roudnice n.L. poblíž, rovněž vlaková zastávka. Malebné přírodní prostředí s jezerem, lužním hájem a napojením na Labskou cyklostezku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

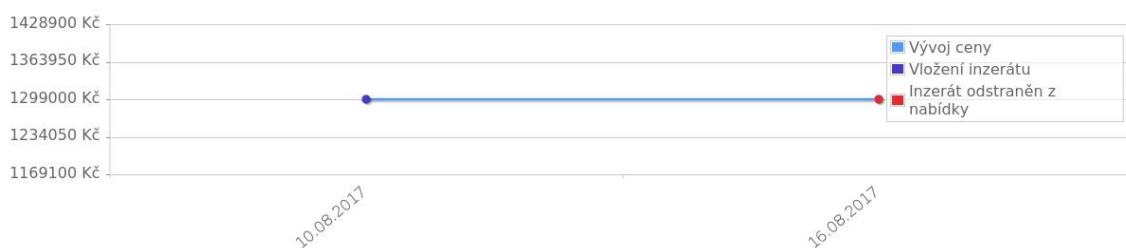


**Prodej, Rodinný dům, 120 m<sup>2</sup>,  
Vědomice, okres Litoměřice**

**Celková cena: 1.299.000 Kč**

**Adresa: K Ostende, Vědomice, okres  
Litoměřice**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Vědomice, okres Litoměřice	<b>Plocha užitná</b>	120
<b>Cena</b>	1299000	<b>Podlahová plocha</b>	Neuvedeno
<b>Poznámka k ceně</b>	1 299 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	90
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Elektrina</b>	Neuvedeno

<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	81	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce

## Slovní popis

Prodám rodinný dům 4+1 ihned k nastěhování ve Vědomicích u Roudnice nad Labem. Dovoluji si vám nabídnout ke koupi rodinný dům po částečné rekonstrukci, který se nachází ve Vědomicích, nedaleko Roudnice n/L. V přízemí je kuchyň, předstíň a vchod do sklepa. Podlahy jsou betonové a z prken. Okna jsou dřevěná, koupelna oddělená od WC vykachličkovaná. Je zde kotel na tuhá paliva, přípojka na plyn je k dispozici. Do patra vedou betonové schody z kterých je vstup na balkon. Dále jsou zde dva velké pokoje a dva podkrovní pokoje. Dům je podslepený, velikost sklepa je 25m<sup>2</sup>. V obci je restaurace, potraviny a MŠ. Město Roudnice n/L je vzdáleno 1km je zde veškerá občanská vybavenost, pouhých 5km je dálnice D8, která vede na Prahu 45km, do Ústí n/L 40km. Na prohlídku s vámi se těší Marcela Picková.

## 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení

