

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 034557/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Lounech Mgr. Olga Baladová, notářka Hilbertova 68, 440 01 Louny
Číslo jednací:	35 D 91/2019-462
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Ročov č.p. 95, okres Louny
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	01.06.2023
Zpracováno ke dni:	01.06.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.06.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Lounech ze dne 22.05.2023, č.j. 35 D 91/2019-462 byl prostřednictvím pověřené soudní komisařky Mgr. Olgy Baladové, notářky se sídlem v Lounech, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 136 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 95, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 254, pro katastrální území Horní Ročov, obec Ročov, okres Louny.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po XXX XXXX, sp. zn. 35 D 91/2019.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 95 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Ročov č.p. 95, okres Louny
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Louny
Obec: Ročov
Katastrální území: Horní Ročov
Počet obyvatel: 553
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 410,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{555,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 01.06.2023. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, obhlídka nemovitosti byla na základě pokynu notářky provedena z vně objektu, stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby, podlahová plocha obytná se dovozuje dle plochy zastavěné a podlažnosti stavby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Global Invest Bohemia s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk - podíl 1/2

XXX XXXX, č. p. 95, 43967 Ročov - podíl 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 136 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 95, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 254, pro katastrální území Horní Ročov, obec Ročov, okres Louny.

4. Dokumentace a skutečnost

Upozornění na možný nesoulad skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí:

Obvod budovy neodpovídá stavu zanesenému v mapě katastru nemovitostí.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům pravděpodobně není podsklepený. V objektu se v části nachází půda, v části byla pravděpodobně vybudovaná podkrovní místnost.

Původní část domu byla menší koncová jednopodlažní řadovka patrně z první poloviny 20. století, ke které byla následně provedena jednopodlažní přístavba se zvýšeným podkrovím - dle použitých materiálů odhadem v 70. - 80. letech 20. století. Základy má dům kamenné svíslé konstrukce ze smíšeného zdiva (kámen / cihla). Tloušťka obvodové konstrukce činí odhadem do 50 cm. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Okna jsou v průčelí plastová, v ostatní části domu dřevěná zdvojená.

Vnitřní stav součástí a vybavení nebyl zjištěn, dle vizuálního posouzení se uvažuje zcela dožitý stav. Podlahová plocha obytná se uvažuje dle plochy zastavěné a podlažnosti do 120 m².

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Napojení na inženýrské sítě a způsob vytápění stavby nebylo zjištěno - dle údajů z katastru nemovitostí je stavba napojena na vodovod, kanalizaci a plyn, způsob vytápění centrální domovní.

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:		Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:		Připojení na kanalizační síť:	Připoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek, plastová se uvažují bez vad

zdivo: zastaralý prvek

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemku činí 277 m². Sklon pozemku je svažité. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - bez porostů nebo v části listnaté porosty nebo nálety - bez výrazného vlivu na ocenění.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Nebyly zjištěny. Ostatní venkovní úpravy dožité.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody).

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Obec s nízkým indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zatížení, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Sednička Dušan, zahájení exekuce - Sednička Dušan, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	první polovina 20. stol - provedená pozdější přístavba
	Rozsah rekonstrukce domu	přístavba, výměna oken v průčelí
	Základy	kamenné

	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	cca do 50 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápencementové
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek, plastová se uvažují bez vad zdívo: zastaralý prvek
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	nezjištěno
	Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	nezjištěno
	Koupelna(y)	nezjištěno
	Toaleta(y)	nezjištěno
	Vstupní dveře	nezjištěno
	Typ zárubní	nezjištěno
	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha odhadem do: 120,00 m ²
	Elektřina	nezjištěno - předpoklad odpojeno
	Vodovod	nezjištěno - předpoklad: vodovod
	Svod splašek	nezjištěno - předpoklad: veřejná kanalizace
	Plynovod	nezjištěno - předpoklad: možnost napojení
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno
	Topná tělesa	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno
	Podlahy v domě	nezjištěno
	Popis stavu	před rekonstrukcí
	Popis pozemku	Velikost pozemku
Trvalé porosty		bez porostů nebo v části listnaté porosty nebo nálety - bez výrazného vlivu na ocenění

	Vedlejší stavby	nezjištěno
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nej důležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti;
Věcná práva, jiné	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s nízkým indexem kriminality
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zatížení, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Sednička Dušan, zahájení exekuce - Sednička Dušan, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.06.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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. 2:

„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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,945}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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: 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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,973}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,009}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,990 * 1,030 = 0,999$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	555,-	0,999		554,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 136	277	554,45	153 582,65
Stavební pozemek - celkem			277		153 582,65

1.2. Rodinný dům č.p. 95

Obestavěný prostor stavby dle provedených měření a odhadovaných výměr - nebylo umožněno celkové provedení prohlídky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 017,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba: 14,40*6,40+14,40*1,65 = 115,92 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	115,92 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	(14,40*6,40+14,40*1,65)*(3,00)	=	347,76 m ³
Zastřešení:	((9,00*6,40)*3,00/2)+((5,40*6,40)*1,20)+((5,40*6,40)*2,80/2)	=	176,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	524,02 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	115,92 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	115,92 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

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: dvojdoměk, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplně podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,482}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,017,- \text{ Kč/m}^3 * 0,482 = 972,19 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 524,02 \text{ m}^3 * 972,19 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,030 = 514\,235,81 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 514 235,81 Kč

1.3. Porosty

Porosty oceněny zjednodušeně - nebyla umožněna prohlídka nemovitosti.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku: Kč 153 582,65

Celková výměra pozemku	m ²	277,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	33 267,00
<u>Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:</u>	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>2 827,70</u>
Porosty - zjištěná cena celkem	=	2 827,70 Kč
Oceňované nemovitosti - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		153 582,65 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům č.p. 95		514 235,81 Kč
1.3. Porosty		2 827,70 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	<u>517 063,51 Kč</u>
Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem	=	670 646,16 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:		670 650,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Ročov č.p. 95, okres Louny

Ročov č.p. 95, okres Louny							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - součásti a vybavení	K6 - vedlejší stavby, venkovní úpravy	K7 - jiné
Oceňovaný objekt	Ročov č.p. 95, okres Louny	120 m ²	před rekonstrukcí	277 m ²	předpoklad dožité	vedl. stavby nejsou, venk. úpravy minimální nebo dožité	katastrální nesoulady obvodu budovy
1	Vinařice č.p. 99, okres Louny	123 m ²	dobrý	1100 m ²	průměrné funkční	garáž, dílna, venk. kuchyně, další menší stavby, skleník	nesoulady nezjištěny
2	Na Place č.p. 200, Lišťany, okres Louny	110 m ²	dobrý	798 m ²	dožité	garáž a další vedlejší stavby, ostat. venk. úpravy spíše dožité	nezapsané vedlejší stavby (do 25 m)
3	Smolnice č.p. 11, okres Louny	130 m ²	před rekonstrukcí	651 m ²	částečně obnovené, částečně dožité součásti a vybavení	hosp. část, kolny, ostatní venk. úpravy dožité	nesoulady nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 součásti a vybavení	K6 vedlejší stavby, venkovní úpravy	K7 jiné	K1 x ... x K7	Cena oceňované ho objektu odvozená ze srovnání
1	24 390,24 Kč	1	24 390,24 Kč	0.99	1	1.17	1.3	1.1	1.1	1.1	2.00420649	12 169,52 Kč
2	35 363,64 Kč	1	35 363,64 Kč	0.99	1.01	1.14	1.29	1.04	1.1	1.1	1.850417979696	19 111,16 Kč
3	20 769,23 Kč	1	20 769,23 Kč	0.99	0.99	1.08	1.26	1.09	1.1	1.1	1.759043413512	11 807,12 Kč
Celkem průměr											14 362,60 Kč	
Minimum											11 807,12 Kč	
Maximum											19 111,16 Kč	
Směrodatná odchylka - s											4 116,37 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											10 246,23 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											18 478,97 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita												
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha												
K3 - Koeficient úpravy: stav												
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku												
K5 - Koeficient úpravy: součásti a vybavení												
K6 - Koeficient úpravy: vedlejší stavby, venkovní úpravy												
K7 - Koeficient úpravy: jiné												
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu. K6 zohledňuje rozsah a kvalitu provedení vedlejších staveb a garáží, ostatních venkovních úprav apod. K7 zohledňuje ostatní popsání vlastnosti, právní vady a katastrální nesoulady.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$14\,362,60 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} \cdot 120 \text{ m}^2$$

$$= 1\,723\,512 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1\,724\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **670.650,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1.724.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení samostatného spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 25 %.

$$1.724.000 * 1/2 = 862.000 - 25 \% = 646.500 \text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Lounech ze dne 22.05.2023, č.j. 35 D 91/2019-462 byl prostřednictvím pověřené soudní komisařky Mgr. Olgy Baladové, notářky se sídlem v Lounech, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 136 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 95, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 254, pro katastrální území Horní Ročov, obec Ročov, okres Louny.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

646.500,- Kč

Slovy: Šestsetčtyřicetšesttisíc pětset Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.06.2023



.....
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 54/2020 Sb., vyhláška o znalečném.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 034557/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- porovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Omezení vlastnického práva

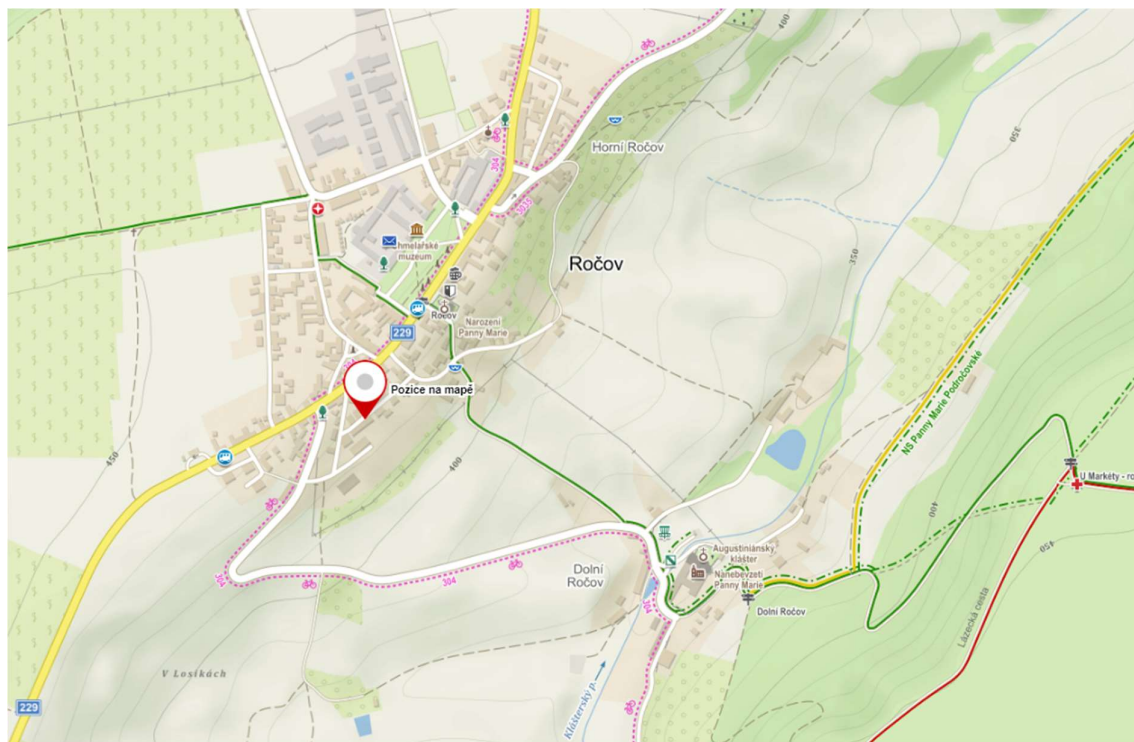
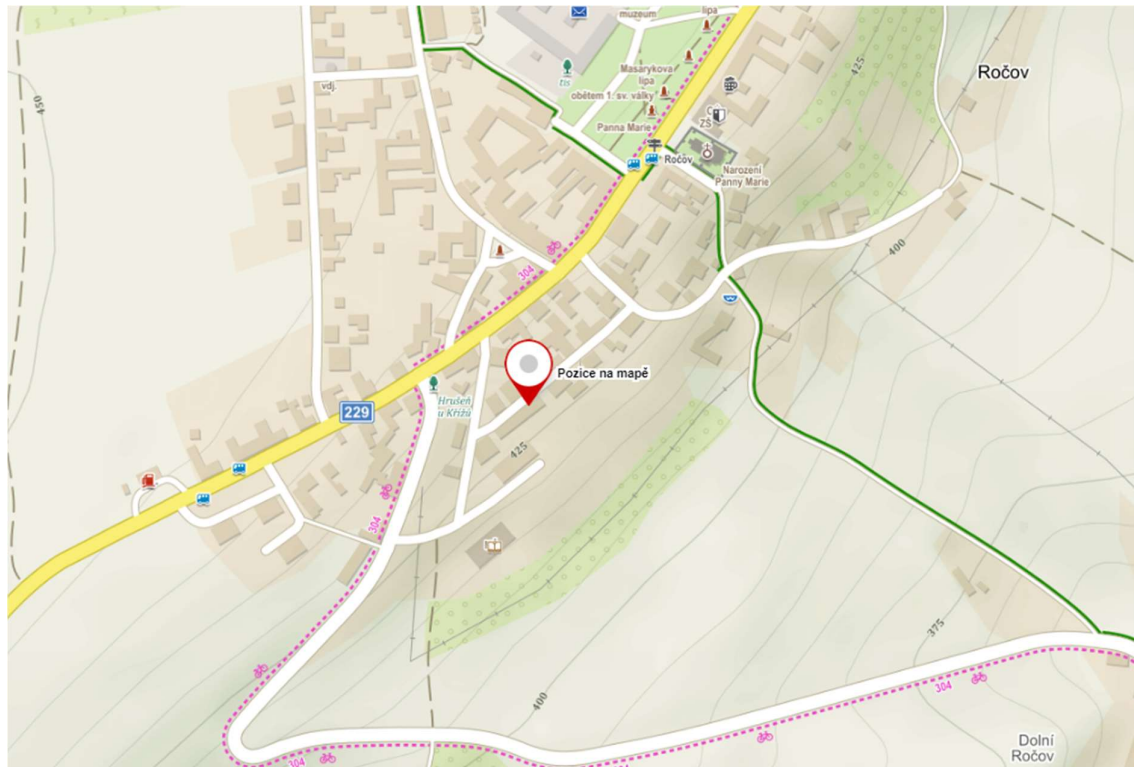
Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Sednička Dušan
Zahájení exekuce - Sednička Dušan
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh



Situační mapa



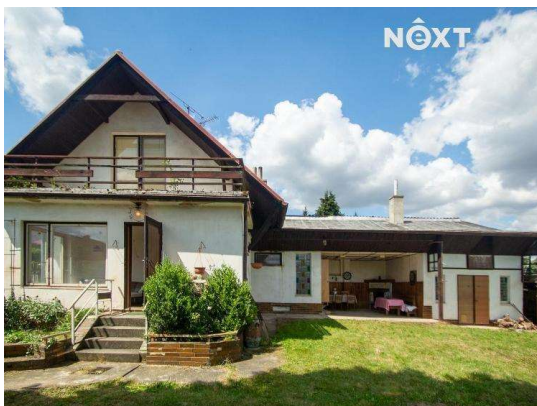
Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

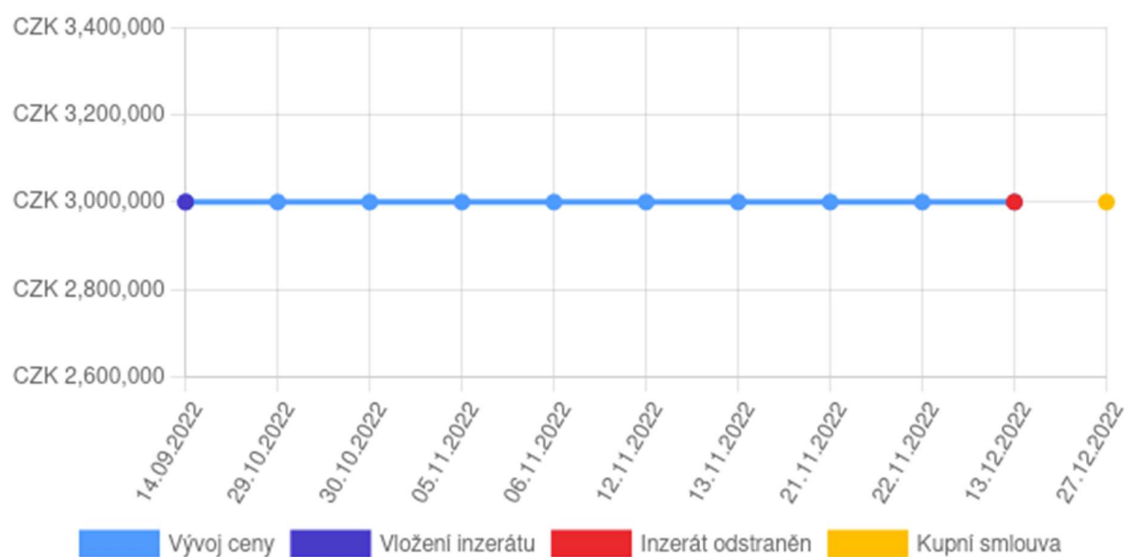


Rodinný dům, 123 m², Vinařice č.p. 99, okres Louny

Celková cena: 3 000 000 Kč

Lokalita: Vinařice č.p. 99, okres Louny

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Vinařice č.p. 99, okres Louny	Cena dle KS	3 000 000 Kč
Číslo řízení	V-3977/2022-507	Datum podpisu KS	27.12.2022
Poznámka k ceně	Cena je uvedena za nemovitost včetně provize, neplatíte žádné další náklady.	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1100 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	123 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Podlahová plocha	123 m ²		

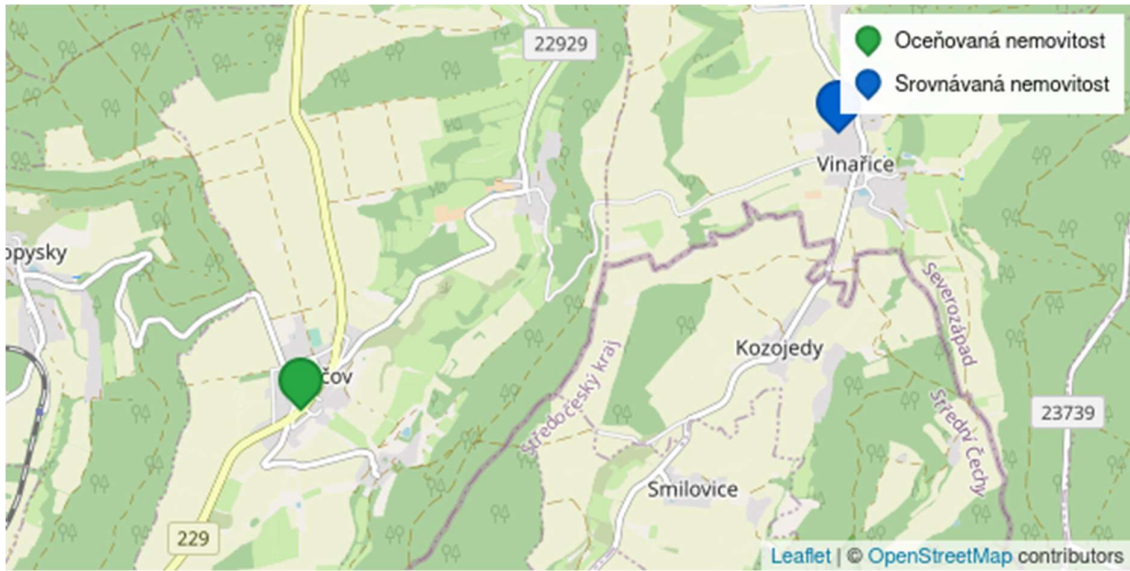
Na sever a severozápad od Prahy je několik obcí, které nesou název Vinařice. Jak poznat ty správné? Snadno. Vinařice u Loun jsou známé kvalitním chmelem. Buď se sem můžete v srpnu vydat na chmelovou brigádu, nebo – a to doporučuji – si zde pořídit domek se zahradou. Těch tu k dnešnímu dni stojí 112, bydlí v nich 150 obyvatel a některé z domů slouží i chalupářům. Ať už vás více láká se do Vinařic nastěhovat, nebo byste tu chtěli trávit spíše léto a víkendy, důvodů, proč to udělat, je spousta. Vinařice leží v jižním cípu krásného mikroregionu Perucko. Celá oblast je součástí velkého přírodního parku Džbán, plného převážně smíšených a listnatých lesů, luk, hradů, se spoustou památek včetně prehistorického osídlení. V bezprostřední blízkosti Vinařic najdete přírodní rezervaci Malý a Velký štít a opravdu velkou spoustu turistických stezek. Přímou v obci je rybník lemovaný vrbami a také hasičská nádrž v minulosti upravená jako koupaliště. Místní sokolovna slouží samozřejmě nejen ke sportu, ale také k pořádání zábav. Pouťovou taneční zábavu s tombolou vyspávají Vinařičtí ještě dnes. Zatoužíte-li po kultuře, vydejte se na tvrz v sesterské obci Divice, která mimo jiné slouží jako letní scéna divadla Studio Dva. O vyžití zde rozhodně nebudete mít nouzi. Domek s číslem popisným 99 není z největších. V jeho útrobách najdete dvě menší ložnice v patře a kuchyň s obývacím pokojem v přízemí. Večery u krbu se skleničkou nějaké místní dobroty budou rozhodně příjemným lákadlem. Koupelna je solidní, tak akorát velká. Domek určitě uvítá pár šikovných rukou, které mu vrátí zlehka opadaný make-up. Na pozemku se nachází několik vedlejších staveb, mimo již zmíněné garáže je zde i dílna a několik přístavků sloužících jako dřevníky a skladiště, případně černá kucyhně. Nejzajímavější a určitě i nejlákavější je zastřešené venkovní posezení s krbem, které si přímo říká o grilovačky s přáteli. Tím nejlepším je tady ale rozhodně zahrada. Věřím, že pokud nebudete zrovna trajdat někde po okolí, tak bude právě zahrada tím místem, kde strávíte nejvíce času. Z velké části travnatá, s několika vzrostlými ovocnými stromy, najdete tu jabloně i obsypaný rybíz a prostorný skleník. Celý pozemek má 1.100m², z toho samotná stavba včetně přístavků a samostatně stojící garáže zabírá cca desetinu. Na zahradu tedy zbývá krásných 1000m² zeleně. Zahrada je velmi mírně svažité a protože domek se nachází v její přední části, je i příjemně odstíněná od ulice. K tomu všemu připočtete blízkost okresního města Louny s přímým autobusovým spojením, poměrně dobrou dostupnost do Prahy a fakt, že dům je v katastru zapsán jako objekt bydlení a tudíž na něj lze čerpat nejen hypotéku, ale i alternativní financování, pokud by to hypotéční pro Vás bylo kvůli bonitě nedostupné. Jestli Vás Vinařice lákají, vůbec na nic nečekejte, vezměte telefon a zavolejte mi.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

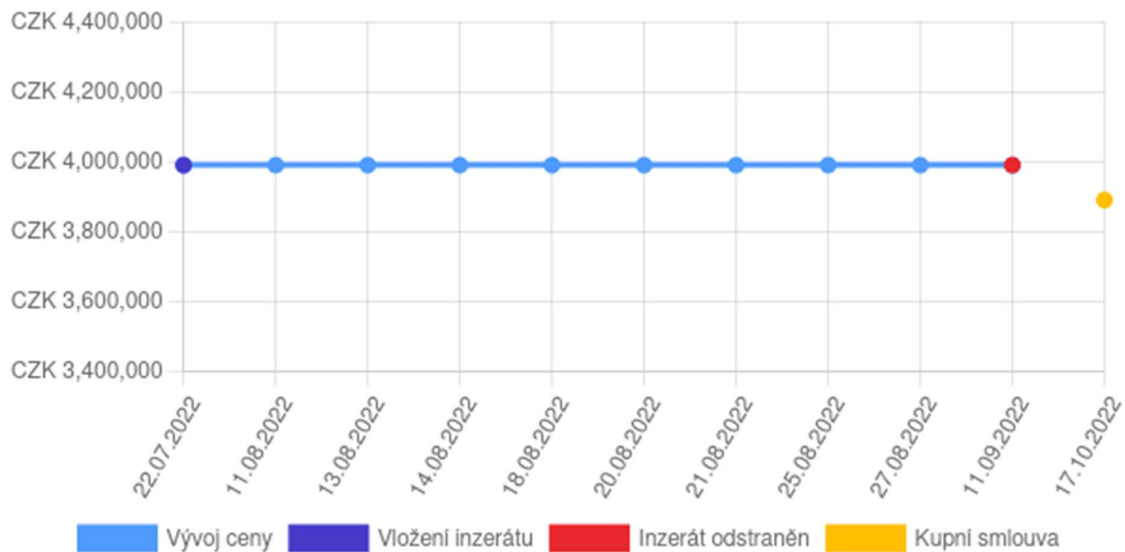


Rodinný dům, 110 m², Na Place č.p. 200, Lišřany, okres Louny

Celková cena: 3 890 000 Kč

Lokalita: Na Place č.p. 200, Lišřany, okres Louny

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

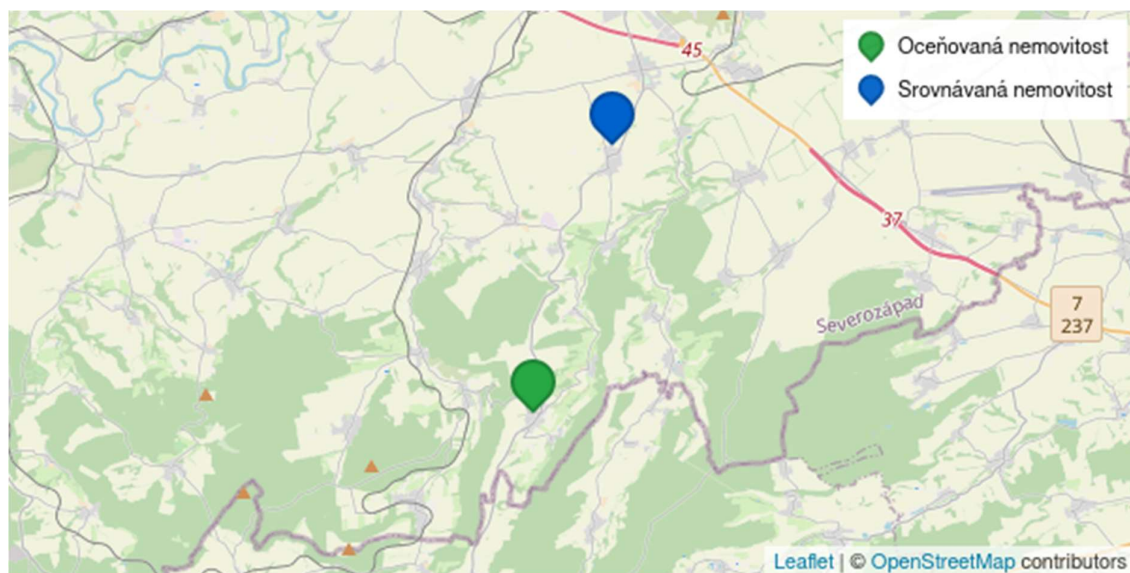
Lokalita	Na Place č.p. 200, Lišřany, okres Louny	Cena dle KS	3 890 000 Kč
Číslo řízení	V-3261/2022-507	Datum podpisu KS	17.10.2022
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	798 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Prizemní
Elektřina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Zastavěná plocha	180 m ²	Užitná plocha	110 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod
Podlahová plocha	110 m ²		

Nabízíme exkluzivně k prodeji polořadový rodinný dům s krásnou zahradou umístěný v klidné části obce Líšťany, vzdálené 6 km od města Louny. Dům je postavený na pozemku obdélníkového půdorysu s převážující východo-západní orientací o celkové výměře 798 m². Dům má jedno nadzemní podlaží a půdu, je částečně podsklepený a dispozičně řešený jako 3+1 s příslušenstvím, částečně modernizovaný v dobrém udržovaném stavu. K původní stavbě domu byla v minulosti přistavěna veranda a dále směrem do dvorního traktu ve tvaru písmene „L“ přístavba, ve které se nyní nachází ložnice. Na pozemku jsou umístěny další stavby – garáž pro stání jednoho OA, kůlny, letní kuchyně. Vstup do domu je ze dvora přes verandu, ze které je také vstup na samostatné WC a do spíže. Z verandy se dále dostaneme do chodby, ze které je vstup do pracovny, do sklepa, na půdu a dále do kuchyně. Z kuchyně je přístupná koupelna se sprchovým koutem, ve které je umístěný plynový kotel pro vytápění objektu a ohřev TUV, do další spíže a do obývacího pokoje, kde jsou umístěna krbová kamna. Z obývacího pokoje vstup do ložnice. Dům je napojený na obecní vodovod, kanalizaci, plyn, elektřinu 220 + 380V, má plastová okna s izolačním dvojsklem, vytápění centrální plynové s ústřední programovatelnou regulací, rozvody topení plastovými lisovanými trubkami, deskové radiátory. Nad původní částí domu se nachází půda, která je přístupná po betonových schodech, dřevěný vázaný krov, střecha sedlová s pálenou taškou. Na dům navazuje velká rovinatá prosluněná zahrada, částečně zatravněná s plodícími ovocnými stromy a keři (švestka, meruňka, jablůň, ořech). V části zahrady vybudován kurník pro chov slepic. Hlavní předností domu je jeho umístění v klidné okrajové části obce u vedlejší komunikace a možnost adaptace pro vybudování krásného bydlení s přímým vstupem na zahradu poskytující dostatek soukromí. Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl předložen PENB uvádíme třídu energetické náročnosti „G“. Doporučujeme osobní prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

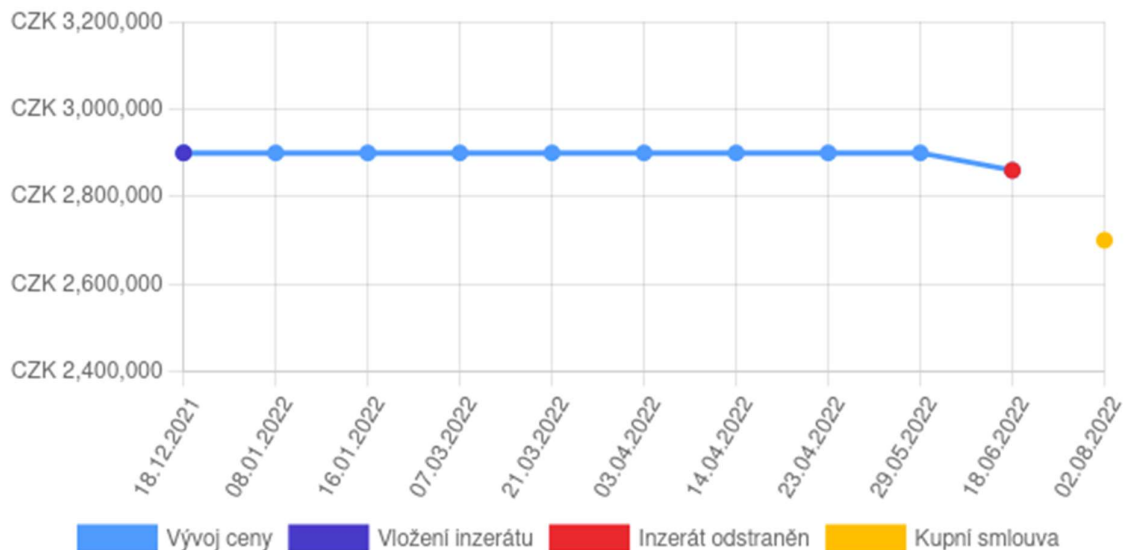


Rodinný dům, 130 m², Smolnice č.p. 11, okres Louny

Celková cena: 2 700 000 Kč

Lokalita: Smolnice č.p. 11, okres Louny

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Smolnice č.p. 11, okres Louny	Cena dle KS	2 700 000 Kč
Číslo řízení	V-2436/2022-507	Datum podpisu KS	02.08.2022
Poznámka k ceně	2 860 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	651 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Zastavěná plocha	185 m ²
Užitná plocha	130 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Provize	+ provize RK	Podlahová plocha	130 m ²

Smolnice u Loun 2 domky + stodola na pozemku 651m². Prodej členitého domu. Na okraji obce v zástavbě rodinných domů v hezkém klidném místě. 1+1 po modernizaci - vytápění Waw + 2 pokoje v podkroví , se

samostatným vstupem ze dvora, tvoří jeden domek. ZP cca 36m2 Ve druhém domku před rekonstrukcí jsou 2 pokoje s topením na TP. ZP cca 60m2 V tomto domku je malý sklep Přímou na tento domek navazuje stodola kde je vestavěný jeden pokoj bez vytápění určený také ke kompletní rekonstrukci. ZP cca 89 m2. Dům je v blízkosti lesa na jihozápadním okraji obce. IS : (elektro 220/380, vodovod, plyn). V obci je autobusová zastávka, restaurace, pošta, obchod. Dobrá dostupnost do Prahy 30 minut, do Loun 5 minut do Slaného 15 minut. PENB je G. Vřele doporučuji. Vhodné jak k bydlení tak k rekreaci. Celková cena 2.860.000,- Kč se skládá z ceny nemovitosti a dále provize kde je zahrnutý i právní servis s advokátní úschovou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

