

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1992/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. St. 39, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 2, zapsaná na listu vlastnictví č. 453 v k.ú. Všechlapy u Zabrušan, obec Zabrušany, okres Teplice na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice
telefon: 603 417 098
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
760 01 Zlín

OBVYKLÁ CENA	1 900 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.04.2023

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 10.05.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemku parc. St. 39, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 2, zapsaná na listu vlastnictví č. 453 v k. ú. Všechlapy u Zabušan, obec Zabušany, okres Teplice na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice. Hlavním účelem znaleckého posudku je **dobrovolná** dražba nemovitých věcí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely dobrovolné dražby.

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

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně faktického zaměření nemovitých věcí a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.04.2023 za přítomnosti soudního znalce Ing. Marcela Grygara.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 453 pro k. ú. Všechlapy u Zabušan, ze dne 11.04. 2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatel posudku

- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí spolu s jejich zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin z KN.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Teplice, obec Zabušany, k. ú. Všechlapy u Zabušan
Adresa nemovité věci: Štěrbina 2, 417 71 Zabušany

Vlastnické a evidenční údaje

8902110305, Michal Malý, U Depa 934/1a, 735 42 Těrlicko, LV: 453, podíl 1 / 1

Místopis

Obec Zabušany leží v okrese Teplice, v Ústeckém kraji. Zabušany skýtají čtyři místní části, a to Štěrbinu, Straky, Všechlapy a Želénky. Nachází se přibližně 4 km jihozápadním směrem od okresního města Teplice, kde je dostupná komplexní občanská vybavenost. Severovýchodním směrem od Zabušan leží ve vzdálenosti přibližně 12 km Ústí nad Labem. Statutární město Praha je dostupné po dálnici D8 a leží jihovýchodním směrem ve vzdálenosti přibližně 95 km. V Zabušanech žije okolo 1141 obyvatel. Katastrální území má celkovou rozlohu 925 ha. Jedná se o historicky zajímavou lokalitu. Zabušany jsou pravěké a raně středověké hradiště u stejnojmenné obce. Od roku 1964 je chráněno jako kulturní památka. Zabušanské hradiště patří k výjimečným slovanským místům v severozápadních Čechách. Jedná se o naleziště zlomků skla, železných předmětů, kulatých hliněných přívěsků, fragmentů apod.

Oceňované nemovité věci se nachází v místní části Zabušan, a to ve Štěrbíně, které se od Zabušan nachází severovýchodním směrem ve vzdálenosti 1 km. V místě je pouze autobusová zastávka. V obci Zabušany je pak obecní úřad, restaurační zařízení a MŠ.

Oceňované nemovité věci jsou umístěny v samém středu obce, kdy autobusová zastávka je vzdálena do 60 m. Okolní zástavba je tvořena pouze několika rodinnými domy a není zde dostupná žádná další občanská vybavenost.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
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: úzké centrum - historická část
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

613/1 - ostatní plocha, Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001
ostatní komunikace Ústí nad Labem
613/6 - ostatní plocha - Obec Zabrušany, č. p. 1, 41771 Zabrušany
ostatní komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, a to pozemek parc. St. 39, jehož součástí se stavba rodinného domu č. p. 2, evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří jsou pod společným oplocením a tvoří tak jednotný funkční celek se stavbou hlavní, tj. rodinným domem č. p. 2. Předmětem ocenění je samostatně stojící zděný rodinný dům s kamenným základem, který je nepodsklepený, o jednom nadzemním podlaží s obytným podkrovím, pod sedlovou střechou a krytinou z pálených tašek. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti 3+1. Užitná plocha domu činí 91,25 m².

Dle sdělení prošel dům poslední rekonstrukcí v roce 2019, která spočívala ve výměně střešní krytiny, obnově některých nosných prvků, dále zateplení střechy, částečné zhotovení fasády, nové rozvody vody, nová elektroinstalace, zřízení domovní ČOV, úpravy vnitřních povrchů, vnitřních podlahových ploch, výměna oken, instalace sociálního zařízení a kuchyně se spotřebiči. Vytápění domu bylo dříve zajišťováno el. přímotopy, kdy k datu místního šetření již byly demontovány. Instalován zůstal pouze el. bojler pro ohřev TUV. Došlo také k demontáži kuchyňské linky včetně spotřebičů.

Objekt rodinného domu v současnosti má absenci systému vytápění. Jako zdroj vytápění mohou být využita pouze krbová kamna umístěna v přízemí domu. Dům je napojen na el. přípojku, vodovodní řad a domovní ČOV.

Ze severovýchodní strany na objekt RD navazuje přístavba kůlny, půdorysně obdélníkového tvaru o zastavěné ploše cca 18 m² která je součástí parcely St. 39, v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemek parc. č. 613/1 (ostatní plocha - ostatní komunikace), ve vlastnictví: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem s asfaltovým povrchem a přes pozemek parc. č. 613/6 ve vlastnictví obce Zabrušany.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou v okolí oceňované nemovitosti obchodovány v ceně okolo 2.000 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Tržní hodnota pozemku je stanovena s ohledem na již zastavěné pozemky stavbou bez možnosti další výstavby RD jednotkovou cenou ve výši 1.500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 39	177	1 500,00		265 500
Celková výměra pozemků		177	Hodnota pozemků celkem		265 500

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č. p. 2, Štěrbina

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	1,85 m ²	1,00	1,85 m ²
chodba	6,45 m ²	1,00	6,45 m ²
pokoj	14,80 m ²	1,00	14,80 m ²
kuchyň	7,80 m ²	1,00	7,80 m ²
předsíň	6,65 m ²	1,00	6,65 m ²
komora	5,70 m ²	1,00	5,70 m ²
spíž	2,00 m ²	1,00	2,00 m ²
koupelna s WC	5,70 m ²	1,00	5,70 m ²
			50,95 m²
obytné podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schodiště	2,70 m ²	1,00	2,70 m ²
pokoj	12,80 m ²	1,00	12,80 m ²
pokoj se šatnou	15,85 m ²	1,00	15,85 m ²
chodba	7,35 m ²	1,00	7,35 m ²
WC	1,60 m ²	1,00	1,60 m ²
			40,30 m²
			91,25 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	10,20*7,60 =	77,52	2,80 m
obytné podkroví	10,20*7,60 =	77,52	2,50 m
		155,04 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(10,20*7,60)*(2,80) =$	217,06
Z	obytné podkroví	$(10,20*7,60)*(0,45+3,35/2) =$	164,73
	Obestavěný prostor - celkem:		381,79 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné
2. Zdivo	smíšené - kamenné, cihelné
3. Stropy	klenbové, rovný podhled
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	vápenná hladká

9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	cihelné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha, dlažba
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	domovní čistírna odpadních vod
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	krb

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	78
Užitná plocha (UP)	[m ²]	91
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	381,79
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	9 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 436 074
Stáří	roků	123
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 718 037

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	91,25 m ²
Obestavěný prostor:	381,79 m ³
Zastavěná plocha:	77,52 m ²
Plocha pozemku:	177,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům č.p. 81, Zabuřany
Lokalita:	obec Zabuřany, k. ú. Zabuřany, okres Teplice
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Zabuřany č. p. 81. Objekt rodinného domu je zděný, o dvou nadzemních podlažích, pod sedlovou střechou. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, která zahrnovala úpravu dispozice přízemí, kde se nově nachází obývací pokoj s krbem a jídelnou, která volně navazuje na kuchyň s přímým vstupem na zastřešenou terasu. Dále je v přízemí domu prostorná šatna. Koupelna s toaletou je na

každém patře. Při rekonstrukci byli v celém domě dále vyměněna okna za plastová a instalovány nové rozvody topení. Zateplená fasáda na domě je zhotovena pouze ze severozápadní strany domu. Primárním zdrojem vytápění je tepelné čerpadlo vzduch/voda v kombinaci s elektrokotlem. Záložním zdrojem vytápění je kotel na tuhá paliva, který je v samostatné dílně na zahradě a je s ním možné vytápět objekt RD. V 1.NP domu je podlahové topení, ve 2.NP pak deskové radiátory. Ve 2.NP domu jsou 3 neprůchozí pokoje, z nichž jeden je s přístupem na lodžii, dále je zde umístěna druhá koupelna, bez rekonstrukce. Dům je částečně podsklepený, ovšem tyto prostory jsou zasypány suti. Pozemek má vlastní studnu s vodárnou. Voda ze studny není zavedena do domu a je využívána pouze jako užitková. Realizace prodeje domu proběhla v 08/2022 na základě vkladového řízení pod č.: V-5023/2022-509.

Pozemek: 2 592,00 m²

Užitná plocha: 182,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-5023/2022-509 1,00

K2 Velikosti objektu - větší 1,10

K3 Poloha - mírně lepší v rámci obce 0,97

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,85

K5 Celkový stav - lepší 0,85

K6 Vliv pozemku - větší 0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 200 000	182,00	28 571	0,62	17 714

Název: Rodinný dům SAB č. p. 508, Košťany

Lokalita: obec Košťany, k. ú. Košťany, okres Teplice

Popis: Nemovitost je situována jihovýchodním směrem od centra obce Košťany, které jsou od Štěrbině vzdálené na severozápad cca 7 km. Jedná se o rodinný dům, zděný, o dvou nadzemních podlažích pod sedlovou střechou, s hospodářskou budovou v ulici SAB č. p. 508, zastavěná plocha a nádvoří 84 m² se zahradou parc. č. 170/11 o celkové výměře 197 m². Dále byl předmětem prodeje pozemek parc. č. 170/131 o výměře 85 m² evidované v KN jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, který se nachází před objektem rodinného domu a je souběžný s komunikací, která nemovitě věci zpřístupňuje. Realizace prodeje proběhla na základě kupní smlouvy registrované pod č.: V-6129/2022-509 v 11/2022 na KP pro Ústecký kraj.

Pozemek: 366,00 m²

Užitná plocha: 84,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-6129/2022-509 1,00

K2 Velikosti objektu - mírně menší 0,98

K3 Poloha - lepší 0,95

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,85

K5 Celkový stav - lepší 0,85

K6 Vliv pozemku - větší 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný ke srovnání 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

3 400 000	[m ²] 84,00	Kč/m ² 40 476	Kc 0,64	[Kč/m ²] 25 905
-----------	----------------------------	-----------------------------	------------	--------------------------------

Název:	Rodinný dům, ul. Na Vypichu č. p. 122, Lahošť			
Lokalita:	obec Lahošť, k. ú. Lahošť, okres Teplice			
Popis:	Nemovitost je situována v západní okrajové části obce Lahošť, v ulici Na Vypichu č. p. 122. Lahošť leží severozápadním směrem od Štěrbiny ve vzdálenosti cca 5 km. Stavba objektu rodinného domu stojí na pozemku parc. č. 151 - zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 286m ² , z toho zastavěná plocha domu činí cca 90 m ² . Dále se před rodinným domem směrem k hlavní ulici nachází pozemek parc. č. 101/8 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, o celkové výměře 207m ² . Pozemek zahrady je pod společným oplocením a spolu s objektem rodinného domu tvoří jednotný funkční celek. Jedná se o starší rodinný dům, který za poslední dobu neprošel zásadnější rekonstrukcí. Okna i fasáda na domě jsou původní. Zděný rodinný dům je o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepený, pod polovalbou střechou s neobytným podkrovím, s krytinou z eternitových šablon. Realizace prodeje proběhla na základě kupní smlouvy registrované pod č.j.V-4152/2022-509 v 08/2022 na KP pro Ústecký kraj.			
Pozemek:	493,00 m ²			
Užitná plocha:	79,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - V-4152/2022-509				1,00
K2 Velikosti objektu - mírně menší				0,98
K3 Poloha - lepší				0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší				0,85
K5 Celkový stav - lepší				0,85
K6 Vliv pozemku - větší				0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání				1,00
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 440 000	79,00	30 886	0,63	19 458



Minimální jednotková porovnávací cena	17 714 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 026 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 905 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	1 900 000 Kč
Jednotková cena	20 822 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 900 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 900 000 Kč
Věcná hodnota	1 983 537 Kč

Obvyklá cena**1 900 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným rodinným domem v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Rodinné domy s opotřebením do 60-ti %, jsou v okolí Zabušan obchodovány průměrně v ceně okolo 20.000 Kč za 1 m² započitatelné plochy domu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího stavebního využití.

Uvedená porovnávací hodnota po zaokrouhlení ve výši 2.700.000 Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 20.822 Kč za 1 m² započitatelné plochy (tj. 91,25 m²).

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši 1.900.000 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití a koeficient technického stavu. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemku parc. St. 39, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 2, zapsaná na listu vlastnictví č. 453 v k. ú. Všechlapy u Zabušan, obec Zabušany, okres Teplice na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice. Hlavním účelem znaleckého posudku je **dobrovolná** dražba nemovitých věcí výše uvedené osoby.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu všech oceňovaných nemovitých věcí ve výši 1.900.000 Kč.

OBVYKLÁ CENA

1 900 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto znalec vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 453	1
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace ze dne 18.04.2023	4
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1992/2023.

V Dobroslavicích 10.05.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 34 INS 2064 / 2021 pro Martin Fuchsig, Mgr.

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567868 Zabrušany

Kat.území: 789381 Všechny u Zabrušan

List vlastnictví: 453

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Malý Michal, U Depa 934/1a, Horní Těrlicko, 73542 Těrlicko	890211/0305	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	39		177 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Štěrčina, č.p. 2, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu	
OO-1/2022-509	

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 36 D-489/2022 -127 ze dne 21.02.2023. Právní moc ke dni 20.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2023 11:28:07. Zápis proveden dne 28.03.2023.

V-1377/2023-509

Pro: Malý Michal, U Depa 934/1a, Horní Těrlicko, 73542 Těrlicko

RČ/IČO: 890211/0305

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.**

Vyhotožil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.04.2023 14:39:36

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



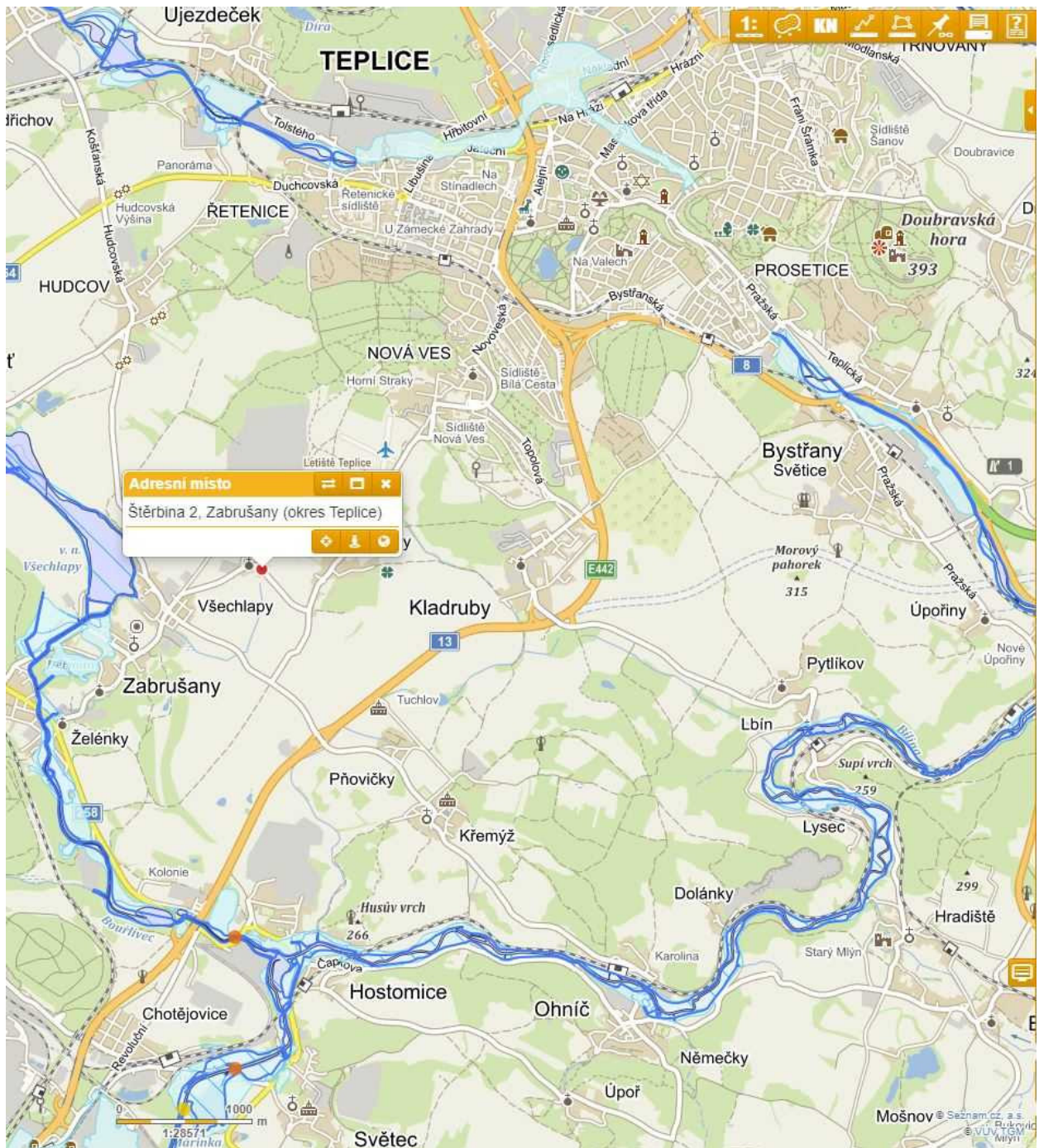












Adresní místo
Štěrbina 2, Zabušany (okres Teplice)

Mapa oblasti

