

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1980/2023

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí a to pozemku parc. St. 136, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 40, parc. St. 269, jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a parc. č. 488/5, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 176 v k.ú. Travčice, obec Travčice, okres Litoměřice na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.

**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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>6 000 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.03.2023

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 26.3.2023

# 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. 136 jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 40, parc. St. 269 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a parc. č. 488/5, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 176 v k.ú. Travčice, obec Travčice, okres Litoměřice na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely nedobrovolné 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 částečného zaměření a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.03.2023 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. Fotodokumentace vnitřních prostor objektu rodinného domu byla použita od zadavatele posudku. Tato fotodokumentace byla pořízena již v minulosti.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 176 pro k.ú. Travčice ze dne 16.02. 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 objednatelem 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 obliby.

(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 s částečným zaměřením nemovitých věcí 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 Litoměřice, obec Travčice, k.ú. Travčice  
Adresa nemovité věci: Travčice 40, 412 01 Travčice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Maksoudová Jana Ivanov, č. p. 40, 412 01 Travčice, LV: 176, podíl: 1 / 2  
Amir Maksoud, č. p. 40, 412 01 Travčice, LV: 176, podíl: 1 / 2

Mgr. Jana Ivanov Maksoudová , Travčice č. p. 40, 412 01 Travčice, RČ: 695919/2680  
Amir Maksoud, Travčice č. p. 40, 412 01 Travčice, RČ: 990730/2823

#### Místopis

Obec Travčice, v k. ú. Travčice leží v okrese Litoměřice, v Ústeckém kraji. Nachází se zhruba čtyři kilometry západně od Terezína. Zajímavostí je, že kvůli výstavbě pevnosti zvané Terezín musely Travčice spolu s obcí České Kopisty územně ustoupit, jelikož ležely těsně na okraji projektovaného území. Současná podoba obce Travčice byla dostavěna zřejmě v roce 1784. Základní půdorys obce má tvar kříže. Žije zde okolo 600 obyvatel. Katastrální území má rozlohu 792 ha. Ve vzdálenosti 7 km severozápadním směrem od oceňovaných nemovitých věcí leží samotné centrum okresního města Litoměřice, kde je dostupná komplexní občanská vybavenost. Dalším větším městem v blízkosti jsou Bohušovice nad Ohří ve vzdálenosti cca 3,5 km jihozápadním směrem. Severně od Travčic pak leží ve vzdálenosti 20 km Ústí nad Labem, směrem na jih pak Statutární město Praha ve vzdálenosti přibližně 49 km.

Travčice jsou obcí s omezenou občanskou vybaveností. V místě se nachází MŠ, obchod se smíšeným zbožím, pošta a doprava je v místě zajišťována autobusovými spoji. Oceňované nemovité věci jsou umístěny na samotném okraji obce, severozápadním směrem od jejího samotného centra, které je vzdáleno přibližně 300 m. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena 120 m, MŠ 100 m a obchod se smíšeným zbožím 220 m.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  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: okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

608 Obec Travčice, č. p. 150, 41201 Travčice

## Celkový popis nemovité věci

Znalci nebyl umožněn vstup do oceňovaných nemovitých věcí, proto znalec využil pouze informace sdělené zadavatelem ocenění, informace z veřejných zdrojů a skutečnosti zjištěné při místním šetření z vnějšího ohledání.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemek parc. č. 608 (ostatní plocha - ostatní komunikace), ve vlastnictví obce Travčice, č. p. 150, 41201 Travčice s asfaltovým povrchem. Oceňované nemovité věci, pozemek parc. St. 136 jehož součástí se stavba rodinného domu č. p. 40, dále parc. St. 269 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a parc. č. 488/5 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada jsou pod společným oplocením a tvoří tak jednotný funkční celek se stavbou hlavní, tj. rodinným domem č. p. 40. Objektem je samostatně stojící zděný rodinný dům, který je částečně podsklepený, o jednom nadzemním podlaží zřejmě z části obytným podkrovím pod sedlovou střechou a krytinou z pálených tašek. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti 5+1. Dle podkladů objednatel je obytná plocha 134 m<sup>2</sup>, započitatelná plocha pro porovnávací metodu je 181,50 m<sup>2</sup> včetně sklepních prostor.

Objednatelem posudku bylo znalci sděleno, že v minulých letech došlo k dílčí rekonstrukci spočívající v opravě části střechy v roce 2017. Přibližně v roce 2013 dále došlo v rámci interiéru k modernizaci sociálního zařízení a kuchyně. Dům je vytápěn plynovým kotlem do otopných těles, dále je napojen na el. přípojku, vodovodní řad a obecní kanalizaci. Dle informací od zadavatele je na vlastním pozemku vybudována studna.

Dále se v severním cípu pozemku parc. St. 136 nachází vedlejší stavba kůlny, která je zanesena v katastru nemovitostí, nicméně se její zákres v KN jeví jako chybný. Tuto skutečnost však nebylo možné ověřit z důvodu neposkytnutí součinnosti při místním šetření uživatelem nemovitostí. Tato stavba navazuje na sousední hospodářskou budovu umístěnou na pozemku parc. St. 191. V bezprostřední blízkosti kůlny na pozemku parc. St. 136 je umístěn skleník, který svými parametry zákresu do KN nepodléhá. Dále se na téže parcele nachází zděný bazén téměř obdélníkového půdorysného tvaru o přibližné zastavěné ploše 40m<sup>2</sup>.

Na pozemku parc. St. 269 stojí stavba garáže bez čp/če o zastavěné ploše 48m<sup>2</sup>, zakreslená v katastru nemovitostí, která je zděná s rovnou střechou a krytinou z asfaltových pásů s oplechováním, dřevěnými vraty z uliční strany a dřevěnými dveřmi přístupnými z vnitřní strany pozemku.

Pozemek parc. 488/5 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada má tvar písmene L s několika osazenými vzrostlými stromy.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

---

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

Komentář: V katastrální mapě není zřejmě správně zakreslena hospodářská část. Uvedení skutečného a právního stavu do souladu lze provést, když bude stavba zaměřena geometrickým plánem a spolu s dalšími příslušnými dokumenty bude zanesena do katastru nemovitostí, tj. právní stav bude uveden do souladu se skutečným stavem. **Tato skutečnost však významně neovlivňuje cenu obvyklou.**

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Zástavní právo

Komentář: Na listu vlastnictví č. 176 v části "C" je evidováno zástavní právo smluvní dle úvěrové a zástavní smlouvy č. 0000523290 pro oprávněného: Sanotra družstvo se sídlem Americká 579/19, 120 00 Praha - Vinohrady, IČO: 25835858. Dále je s tímto právem zapsán závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva pro výše uvedeného oprávněného.

Tato omezení vlastnického práva nebyla v ceně obvyklé zohledněna. **Výše uvedená omezení vlastnických práv na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zaniknou.**

### **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.

## 3.4. Obsah

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č. p. 40, Travčice

1.2. Garáž

### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

### 3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 40

## 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

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Rodinný dům č. p. 40, Travčice

Věcná hodnota dle THU
-----------------------

#### Užitná plocha

Název				Užitná plocha
suterén				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklepní prostory	95,00 m <sup>2</sup>	0,50	47,50 m <sup>2</sup>	
				<b>47,50 m<sup>2</sup></b>
1.NP cca				134,00 m <sup>2</sup>
				<b>181,50 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
suterén	(9,8*9,7) =	95,06	2,10 m
1.NP cca		168,00	2,80 m
		<b>263,06 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	celkem cca	850 =	850,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>850,00 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelné zdivo
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	střecha valbová
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	marmolit
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové nebo dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené

13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha, dlažba, PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, betonová mazanina
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	veřejná kanalizace
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	9 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	850,00 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	7 650 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	413 100	413 100	5,63
2. Zdivo	23,40	1 790 100	1 790 100	24,38
3. Stropy	9,10	696 150	696 150	9,48
4. Střecha	5,40	413 100	413 100	5,63
5. Krytina	3,30	252 450	252 450	3,44
6. Klempířské konstrukce	0,80	61 200	61 200	0,83
7. Vnitřní omítky	6,10	466 650	466 650	6,35
8. Fasádní omítky	2,80	214 200	214 200	2,92
9. Vnější obklady	0,50	38 250	38 250	0,52
10. Vnitřní obklady	2,20	168 300	168 300	2,29
11. Schody	2,30	175 950	175 950	2,40
12. Dveře	3,20	244 800	244 800	3,33
13. Okna	5,10	390 150	390 150	5,31
14. Podlahy obytných místností	2,10	160 650	160 650	2,19
15. Podlahy ostatních místností	1,30	99 450	99 450	1,35
16. Vytápění	5,30	405 450	405 450	5,52
17. Elektroinstalace	4,20	321 300	321 300	4,38
18. Bleskosvod	0,60	45 900	45 900	0,63
19. Rozvod vody	2,90	221 850	221 850	3,02
20. Zdroj teplé vody	1,70	130 050	130 050	1,77
21. Instalace plynu	0,50	38 250	38 250	0,52
22. Kanalizace	2,70	206 550	206 550	2,81
23. Vybavení kuchyně	0,50	38 250	38 250	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,30	328 950	328 950	4,48
25. Záchod	0,30	22 950	22 950	0,31
26. Ostatní	4,00	306 000	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 344 000 Kč	



Množství		850,00 m <sup>3</sup>
Základní upravená jedn. cena	(JC)	8 640 Kč/m <sup>3</sup>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	168
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	182
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	850,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 640
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 640
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 344 000
Stáří	roků	73
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	55,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>3 304 800</b>

## 1.2. Garáž

<b>Věcná hodnota dle THU</b>
------------------------------

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
celkem	m <sup>2</sup>
	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
celkem	48,00	2,30 m
	<b>48,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	celkem (48)*(2,30) =	110,40
Obestavěný prostor - celkem:		<b>110,40 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	48
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	110,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	441 600
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	30
Opotřebení	%	55,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>198 720</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 136	461	1 500,00		691 500
zastavěná plocha a nádvoří	st. 269	48	1 500,00		72 000
zahrada	488/5	255	1 500,00		382 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>764</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 146 000</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. Rodinný dům č.p. 40

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	181,50 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	960,40 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	216,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	764,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Travčice č. p. 58, Travčice</b>
<b>Lokalita:</b>	obec Travčice, k. ú. Travčice, Ústecký kraj
<b>Popis:</b>	Rodinný dům, zděný, o jednom nadzemním podlaží pod sedlovou střechou s taškovou krytinou, nepodsklepený, s hospodářskou budovou na pozemku. Nemovitost vhodná pro celkovou rekonstrukci s napojením na veškeré inženýrské sítě. Nachází se v jižní okrajové části obce Travčice. Jedná se o realizovaný prodej z 05/2022, kdy předmětem prodeje byl rodinný dům č. p. 58, zastavěná plocha a nádvoří 235 m <sup>2</sup> se zahradou o velikosti 185 m <sup>2</sup> . Realizace prodeje na základě kupní smlouvy registrované pod č.j.V-4699/2022-506-2 na KP pro Ústecký kraj.
<b>Pozemek:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	87,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-4699/2022-506-2	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,15
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD bez bazénu	1,05



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.05.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 000 000	85,00	35 294	1,39	49 059

**Název:** Rodinný dům, ul. Nová č. p. 283, Bohušovice nad Ohří

**Lokalita:** obec Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice, Ústecký kraj

**Popis:** Rodinný dům, zděný, o dvou nadzemních podlažích pod sedlovou střechou s krytinou z asfaltového šindele, nepodsplepený, s hospodářskou budovou na pozemku. Nemovitost je situována v samém středu obce Bohušovice nad Ohří, která je vzdálena od Travčic cca 3,5 km jihozápadním směrem. Jedná se o realizovaný prodej z 04/2022, kdy předmětem prodeje byl rodinný dům na ulici Nová č. p. 283, zastavěná plocha a nádvoří 260 m<sup>2</sup> se zahradou o velikosti 79 m<sup>2</sup>. Dále byl předmětem prodeje pozemek parc. č. 4/22 o výměře 103m<sup>2</sup> evidované v KN jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, ovšem pouze o velikosti 1/2 na spoluvlastnickém podílu. Realizace prodeje proběhla na základě kupní smlouvy registrované pod č.j.V-4218/2022-506-2 na KP pro Ústecký kraj.

**Pozemek:** 339,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 230,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 144,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - 4218/2022-506-2	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - podobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD bez bazénu	1,05



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.05.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 300 000	230,00	18 696	1,27	23 744

**Název:** Rodinný dům, ul. Na Oboře č. p. 334, Brozany nad Ohří

**Lokalita:** obec Brozany nad Ohří, k. ú. Brozany nad Ohří, Ústecký kraj

**Popis:** Rodinný dům, zděný, o dvou nadzemních podlažích pod sedlovou střechou s krytinou z asfaltového šindele, podsplepený s garáží v objektu. Nemovitost je v udržovaném a technicky dobrém stavu, napojená na veškeré inženýrské sítě. Rodinný dům je situován ve východní okrajové části obce Brozany nad Ohří, které jsou vzdáleny od Travčic cca 7,5 km jihozápadním směrem. Jedná se o realizovaný prodej z 07/2022, kdy předmětem prodeje byl rodinný dům na ulici Nová č. p. 283, zastavěná plocha a

nádvoří 176 m<sup>2</sup> se zahradou o velikosti 415 m<sup>2</sup> evidovanou v KN jako orná půda. Realizace prodeje proběhla na základě kupní smlouvy registrované pod č.j.V-6377/2022-506-2 na KP pro Ústecký kraj.

**Pozemek:** 591,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 234,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 118,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-6377/2022-506-2 1,00  
 K2 Velikosti objektu - větší 1,10  
 K3 Poloha - mírně lepší 0,95  
 K4 Provedení a vybavení - podobné 1,00  
 K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00  
 K6 Vliv pozemku - menší 1,05  
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 08.07.2022	234,00	23 504	1,10	<b>25 854</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	23 744 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 886 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	49 059 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Stanovená porovnávací hodnota</b>	<b>6 000 000 Kč</b>
Jednotková cena	33 058 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>6 000 000 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č. p. 40, Travčice	3 304 800,- Kč
1.2. Garáž	198 720,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<b>3 503 520,- Kč</b>

#### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky	1 146 000,- Kč
--------------	----------------

#### 3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 40	6 000 000,- Kč
--------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	6 000 000 Kč
Věcná hodnota	4 649 520 Kč
z toho hodnota pozemku	1 146 000 Kč

### Obvyklá cena

**6 000 000 Kč**

slovy: Šestmilionů 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 okolo 55%, jsou v okolí Travčic a Litoměřic obchodovány v ceně kolem 35.000 Kč za 1 m<sup>2</sup> 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 6.000.000 Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 33.058 Kč za 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy (t.j. 181,50 m<sup>2</sup>).

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši 6.000.000 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. 136 jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 40, parc. St. 269 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a parc. č. 488/5, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 176 v k.ú. Travčice, obec Travčice, okres Litoměřice na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí výše uvedené osoby.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu všech oceňovaných nemovitých věcech ve výši 6.000.000 Kč.

**OBVYKLÁ CENA**

**6 000 000 Kč**

slovy: Šestmilionů Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto 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. 176	3
Kopie katastrální, ortofomapy	2
Fotodokumentace	2
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 1980/2023.

V Dobroslavicích 26.3.2023

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 16.02.2023 14:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565741 Travčice

Kat.území: 768049 Travčice

List vlastnictví: 176

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ivanov Maksoudová Jana Mgr., č.p. 40, 41201 Travčice	695919/2680	1/2
Maksoud Amir, č.p. 40, 41201 Travčice	990730/2823	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 136	461	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Travčice, č.p. 40, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 136</i>				
St. 269	48	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 269</i>				
488/5	255	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy číslo 0000523290, zajištěný dluh ve výši 1.000.000,-Kč a dále dle zástavní smlouvy číslo 0000523290

Oprávnění pro

Santora družstvo, Americká 579/17, Vinohrady, 12000  
Praha 2, RČ/IČO: 25835858

Povinnost k

Parcela: St. 136, Parcela: St. 269, Parcela: 488/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 0000523290, ze dne 29.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2018 16:05:55. Zápis proveden dne 26.04.2018; uloženo na prac. Litoměřice

V-3031/2018-506

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 21.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 15:17:25. Zápis proveden dne 29.04.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-3784/2022-506

Pořadí k 03.04.2018 16:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 0000523290, ze dne 29.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2018 16:05:55. Zápis proveden dne 26.04.2018; uloženo na prac. Litoměřice

V-3031/2018-506

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 21.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 15:17:25. Zápis proveden dne 29.04.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-3784/2022-506

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2023 14:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565741 Travčice  
Kat.území: 768049 Travčice List vlastnictví: 176  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 0000523290, ze dne 29.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2018 16:05:55. Zápis proveden dne 26.04.2018; uloženo na prac. Litoměřice

V-3031/2018-506

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 21.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 15:17:25. Zápis proveden dne 29.04.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-3784/2022-506

- o Zákaz zcizení a zatížení  
po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Santora družstvo, Americká 579/17, Vinohrady, 12000  
Praha 2, RČ/IČO: 25835858

Povinnost k

Parcela: St. 136, Parcela: St. 269, Parcela: 488/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 0000523290, ze dne 29.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2018 16:05:55. Zápis proveden dne 26.04.2018; uloženo na prac. Litoměřice

V-3031/2018-506

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 21.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 15:17:25. Zápis proveden dne 29.04.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-3784/2022-506

Pořadí k 03.04.2018 16:05

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 136, Parcela: St. 269, Parcela: 488/5

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35D-161/2014 ze dne 03.02.2016. Právní moc ke dni 03.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2016 11:47:23. Zápis proveden dne 17.03.2016.

V-1860/2016-506

Pro: Maksoud Amir, č.p. 40, 41201 Travčice

RČ/IČO: 990730/2823

Ivanov Maksoudová Jana Mgr., č.p. 40, 41201 Travčice

695919/2680

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

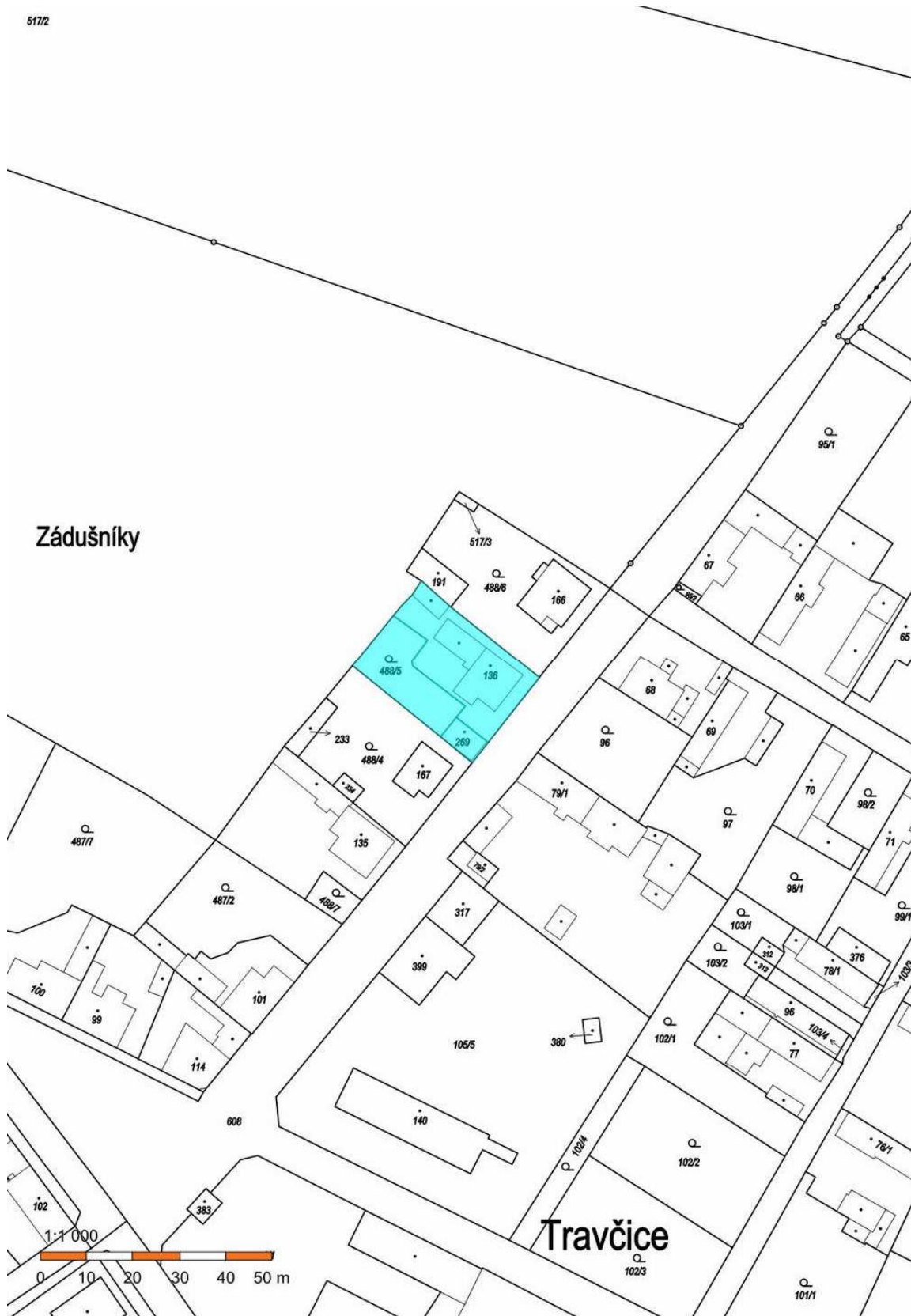
BPEJ

Výměra [m2]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

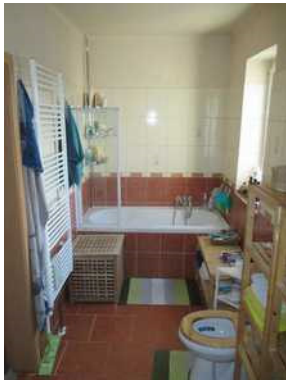
strana 2

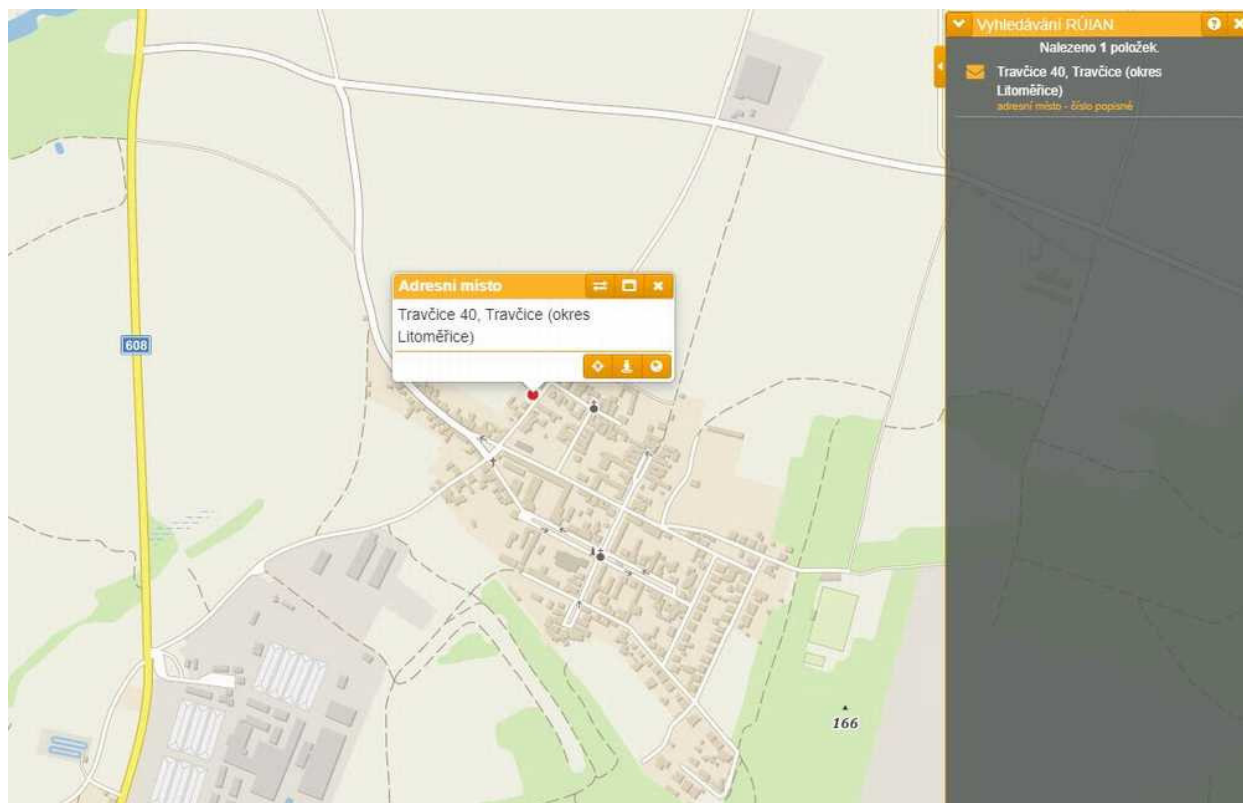












## Mapa oblasti

