

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6828-49/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé stavební parcely č. parc. 52 jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 70, zahrad č. parc. 89/1, č. parc. 89/2, č. parc. 89/3, č. parc. 90/1 a ostatních ploch č. parc. 913/1, č. parc. 913/20 v obci a katastrálním území Podsedice

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., IČ: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6828

OBVYKLÁ CENA

800 000 Kč

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.4.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 27.4.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit v ceně obvyklé nemovitost rodinného domu č.p.70 v k.ú. a obci Podsedice jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.4.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.186 ze dne 27.3.2024
- 2) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí
- 4) ZP č.5208 ze dne 2.3.2023 - Martin Buchar Buzulucká 526 Hradec Králové

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního

hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získá při místním pouze venkovním šetření. Prohlídka nebyla umožněna, odhad obvyklé ceny je proveden náhradní metodou.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Podsedice, k.ú. Podsedice
Adresa nemovité věci: Podsedice 70, 411 15 Podsedice

Vlastnické a evidenční údaje

Petra Rybářová, Podsedice 70, 411 15 Podsedice, LV: 186, podíl 1 / 1

viz. příloha

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě pouze prohlídky .

Místopis

Rodinný dům čp. 70 postavený na stavební parcele č. parc. 52 se zahradami č. parc. 89/1, č. parc. 89/2, č. parc. 89/3, č. parc. 90/1 a ostatními plochami č. parc. 913/1, č. parc. 913/20 tvoří jeden funkční celek. Pozemky zahrad č. parc. 89/1, č. parc. 89/2, č. parc. 89/3 a ostatních ploch č. parc. 913/1, č. parc. 913/20 tvoří jeden funkční celek a mezi stavební parcelou č. parc. 52 a zahradou č. parc. 90/1 je pozemek č. parc. 89/4 zahrada, která je ve vlastnictví Obce Podsedice . Tento je připločen k ostatním pozemkům a je s nimi společně užíván. Pozemky se nacházejí v rezidenční zástavbě obce v mírně svažitém terénu. Přístup na pozemky je po polozpevněných cestách. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě - veřejný vodovod, kanalizace, elektrický proud, plynovodní řad a tyto jsou na pozemek a objektu RD zavedeny. V obci je základní škola 1 - 5 , mateřská škola, prodejna se základními potravinami. Zdravotní středisko není v obci a obec je odkázána na okolní obce a města. Do lokality je zavedena autobusová a železniční doprava. Dojezdové vzdálenosti do okolních měst Lovosic, Litoměřic a Mostu jsou od 10 do 20 km.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" 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:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> 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 - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2247/4 Siňor Michal, Pražská 686, 28161 Kouřim 1/4
2247/6 Siňor Michal, Pražská 686, 28161 Kouřim 1/4

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 70

Rodinný dům byl původně postavený kolem roku 1910 na základových mělkých pasech bez izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové nosné zdivo je cihelné a částečně kamenné na tl. 45 - 60 cm. Stropní konstrukce jsou trámové s podbitím a záklopem. Zastřešení je provedeno dřevěným krovem hambalkové konstrukce a je pokrytý taškovou krytinou. Klempířské prvky žlabu a vody provedeny z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky vápenné a stříkané, částečně poškozené, vnitřní omítky vápenné štukové, taktéž částečně poškozené. Keramické obklady nejsou provedeny jak v kuchyni, tak lázni a WC. Podlahové konstrukce jsou betonové hrubé, nedokončené, bez povrchových úprav. Okna osazena plastová cca před pěti lety. Dveře osazeny do ocelových zárubní hladké a prosklené. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem Buderus s radiátorovými články korado taktéž v posledních pěti letech. Taktéž provedeny rozvody kanalizace a teplé a studené vody. Ohřev teplé vody byl zajištěn boilerem, který je v současné době odstraněn. Elektroinstalace je zavedena 230/400 V, hromosvody nejsou provedeny. Zařizovací předměty v lázni spočívají ve sprchovém koutu a umývádlu, WC je umístěno ve verandě samostatné splachovací. V kuchyni je umístěna kuchyňská linka s běžnými spotřebiči. Dům není temperován a nelze ověřit funkčnost vytápění, rozvodů vody, kanalizace a podobně. Schody do půdního prostoru cihelné a dřevěný žebřík.

Celkový stav domu je špatný, nelze ho užívat, bez zásadní rekonstrukce. U dřevěných stropů a krovu, lze předpokládat dřevokazný hmyz a poškození částečným zatékáním - hniloba jednotlivých trámů. Dům obsahuje: vstupní verandu, chodbu, spíž s umístěným plynovým kotlem, WC, lázeň, dva pokoje, kuchyň a schody do půdního prostoru.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Komentář:

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: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. rodinný dům

2. Výnosová hodnota

2.1. výnosová hodnota

3. Věcná hodnota staveb

3.1. rodinný dům

4. Věcná hodnota ostatních staveb

4.1. venkovní úpravy

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	88,18 m ²
Obestavěný prostor:	496,51 m ³
Zastavěná plocha:	110,23 m ²
Plocha pozemku:	639,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Lkáň
Popis:	Prodej rodinného domu 182 m ² , pozemek 652 m ² Lkáň, okres Litoměřice 2 100 000 Kč k prodeji přízemní rodinný dům o současné dispozici 3+1 v obci Lkáň. Současná dispozice domu sestává ze dvou pokojů, velkorysého obývacího pokoje, kuchyně a koupelny s WC. Z kuchyně se vchází do sklepa o výměře 10.3 m ² anebo na zahradu na druhé straně místnosti. Užitná plocha obytné části je 181.5 m ² . Další 103,5 m ² je v současné době otevřený prostor stodoly, který si můžete navrhnout dle svého uvážení a mít zde další 2 až 3 pokoje nebo třeba velkou kutilskou dílnu. Plocha zahrady za domem je 102 m ² a v její těsné blízkosti protéká potok Rosovka. Před domem se nachází zastavěná plocha a nádvoří o výměře přibližně 72 m ² , ideální pro výstavbu pergoly anebo přístřešku pro auto. Elektřina je v domě zavedena, 230 a 400 V. Kanalizace není zavedena, přípojka se nachází před domem. Plyn v obci není. Dům je vyklizený a připravený na rekonstrukci
Pozemek:	652,00 m ²
Užitná plocha:	182,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost nevhodně situovaná kolem obecních komunikací	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost nevhodně situovaná kolem obecních komunikací;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 100 000	182,00	11 538	0,72	8 307

Název: RD Podsedice

Popis: Prodej rodinného domu 80 m², pozemek 164 m² Podsedice - Chrášťany, okres Litoměřice 1 900 000 Kč

prodej rodinného domu, dispozičně řešeného jako 1+1 se zahrádkou, v obci Chrášťany u Podsedic. Dům je samostatně stojící a je k celkové rekonstrukci. Při vstupu je menší chodba se vstupem do pokoje, technické místnosti, vstup na puď, do kuchyně a koupelny. Dispozici lze případně zvětšit o půdň vestavbu. Topení je řešeno plynovým kotlem. Ohřev teplé vody - elektrickým bojlerem. Odpady jsou svedené do kanalizace. Dům je částečně podsklepený. U domu stojí zděné kůlny (20 m²) na nářadí, které lze případně využít jako dílnu.

Pozemek: 164,00 m²

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost nevhodně situovaná kolem obecních komunikací;	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost nevhodně situovaná kolem obecních komunikací;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 900 000	80,00	23 750	0,35	8 313

Název: RD Podsedice

Popis: Prodej rodinného domu 80 m², pozemek 336 m² Podsedice - Pnětluky, okres Litoměřice 1 990 000 Kč

k prodeji pozemek o výměře 336 m², na kterém je evidováno zbořeniště. Stojí zde stavba o zastavěné ploše 96 m². V přízemí je vstupní chodba a sociální zařízení. Z obývacího pokoje je přístupný kuchyňský kout. V prvním patře jsou 3 pokoje, jeden z pokojů má vstup na balkon.

Pozemek: 336,00 m²

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost nevhodně situovaná kolem obecních komunikací;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 990 000	80,00	24 875	0,35	8 706

Název: průměr z výše cit. ZP

Užitná plocha: 88,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - situování v křižovatce	0,80

Zdůvodnění koeficientu Kc: Provedení a vybavení - horší vybavení a ST stav; Úvaha zpracovatele ocenění - situování v křižovatce;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 350 000	88,00	26 705	0,39	10 415

Minimální jednotková porovnávací cena	8 307 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 935 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 415 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	8 935 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	88,18 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	787 888 Kč

2. Výnosová hodnota**2.1. výnosová hodnota**

Objekt v současném ST stavu nepronajímatelný

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory					0	6,00
	Celkový výnos za rok:					0	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	3 952 220
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	0
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	0
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 500
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	1 976
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	39 522
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	43 998
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

3. Věcná hodnota staveb

3.1. rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Celkový stav domu je velmi špatný, nelze ho užívat, bez zásadní rekonstrukce a to včetně výměny nosných dřevěných konstrukcí. Provedené rekonstrukce interiérů byla provedena neúčelně !

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.PP	0,00 m ²
I.NP	110,23*0,8 = 88,18 m ²
II.NP	0,00 m ²
půda	0,00 m ²
	88,18 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	0,00	0,00 m
I.NP	110,23	2,50 m
II.NP	0,00	0,00 m

půda	0,00	0,00 m
	110,23 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	0 =	0,00
NP	vrchní část	308,64 =	308,64
Z	střešní část	187,87 =	187,87
Obestavěný prostor - celkem:			496,51 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové izolované
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	keramické
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	poplastované
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenná štuková + barevná stěrka
8. Fasádní omítky	obklad
9. Vnější obklady	sokl upravený barevnou stěrkou
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	kovové s dřevěnými stupni
12. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	dřevěná plovoucí podlaha, PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	krbová kamna na TP , podlahové elektrické
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	rozvod STA,SLP

Jednotková cena	8 000 Kč/m ³
Množství	496,51 m ³
Reprodukční cena	3 972 080 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	325 711	325 711	8,24
2. Zdivo	21,20	842 081	842 081	21,31

3. Stropy	7,90	313 794	313 794	7,94
4. Střecha	7,30	289 962	289 962	7,34
5. Krytina	3,40	135 051	135 051	3,42
6. Klempířské konstrukce	0,90	35 749	35 749	0,90
7. Vnitřní omítky	5,80	230 381	230 381	5,83
8. Fasádní omítky	2,80	111 218	55 609	1,41
8. Fasádní omítky	2,80	111 218	55 609	1,41
9. Vnější obklady	0,50	19 860	19 860	0,50
10. Vnitřní obklady	2,30	91 358	91 358	2,31
11. Schody	1,00	39 721	39 721	1,01
12. Dveře	3,20	127 107	127 107	3,22
13. Okna	5,20	206 548	206 548	5,23
14. Podlahy obytných místností	2,20	87 386	87 386	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,00	39 721	39 721	1,01
16. Vytápění	5,20	206 548	206 548	5,23
17. Elektroinstalace	4,30	170 799	170 799	4,32
18. Bleskosvod	0,60	23 832	23 832	0,60
19. Rozvod vody	3,20	127 107	127 107	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,90	75 470	75 470	1,91
21. Instalace plynu	0,50	19 860	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	123 134	123 134	3,12
23. Vybavení kuchyně	0,50	19 860	19 860	0,50
24. Vnitřní vybavení	4,10	162 855	162 855	4,12
25. Záchod	0,30	11 916	11 916	0,30
26. Ostatní	3,40	135 051	135 051	3,42
Upravená reprodukční cena			3 952 220 Kč	
Množství			496,51 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			7 960 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	110
Užitná plocha (UP)	[m ²]	88
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	496,51
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 960
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 960
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 952 220
Stáří	roků	104
Opotřebení	%	85,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	592 833

4. Věcná hodnota ostatních staveb

4.1. venkovní úpravy

Garáž bez údržby ve špatném technickém stavu, poškozené oplocení a přípojky inženýrských sítí.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	592 833,00
Procento příslušenství	%	15,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	88 924,95

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky

Porovnávací metoda

Stavební pozemek , zahrady a ostatní plocha v obci a katastrálním území Podsedice tvoří jeden funkční celek se stavbou rodinného domu čp. 70. Pozemky jsou mírně svažité, nacházejí se v zastavěné části obce - rezidenční zástavbě. Přístup na pozemky je po polozpevněných komunikacích místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a tyto jsou na pozemek a do objektu zavedeny. Negativum je, že zahrady s ostatními plochami a stavebním pozemkem se zahradou jsou odděleny zahradou (úzký pás) , která je ve vlastnictví Obce Podsedice. Vlastníkem pozemků a stavby je i tato parcela užívána a zaplácena s ostatními pozemky.

Obvyklá cena oceňovaných pozemků : max 1 000,- Kč/m² .

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemky stavební v okolí			
Popis:	Obvyklá cena stavebních pozemků se pohybuje kolem 2 000,- Kč/m ²			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - oceňované pozemky			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku - uprostřed obce s provozem kolem domu, velmi špatná poloha			0,50	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - jsou děleny pozemkem ve vlastnictví obce			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 000	1	2 000,00	0,45	900,00

Minimální jednotková porovnávací cena	900,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	900,00 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	900,00 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	52	195	1 000,00		195 000
zahrada	89/1	34	1 000,00		34 000
zahrada	89/2	25	1 000,00		25 000
zahrada	89/3	150	1 000,00		150 000
zahrada	90/1	121	1 000,00		121 000
ostatní plocha	913/1	103	1 000,00		103 000
ostatní plocha	913/20	11	1 000,00		11 000
Celková výměra pozemků		639	Hodnota pozemků celkem		639 000

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota	
1.1. rodinný dům	787 888,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. výnosová hodnota	0,- Kč
3. Věcná hodnota staveb	
3.1. rodinný dům	592 833,- Kč
4. Věcná hodnota ostatních staveb	
4.1. venkovní úpravy	88 925,- Kč
5. Hodnota pozemků	
5.1. pozemky	639 000,- Kč

Porovnávací hodnota	787 888 Kč
Věcná hodnota	1 320 758 Kč
z toho hodnota pozemku	639 000 Kč

Obvyklá cena	800 000 Kč
slovy: Osmsettisíc Kč	

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nutnost rekonstrukce
- nemovitost v křižovatce místních komunikací

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 186 v k.ú. Podsednice odhaduji na částku 800 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit v ceně obvyklé nemovitost rodinného domu č.p.70 v k.ú. a obci Podsedice jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 186 v k.ú. Podsednice odhaduji na částku 800 000,- Kč

Obvyklá cena	800 000 Kč
slovy: Osmsettisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
foto	4
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	4

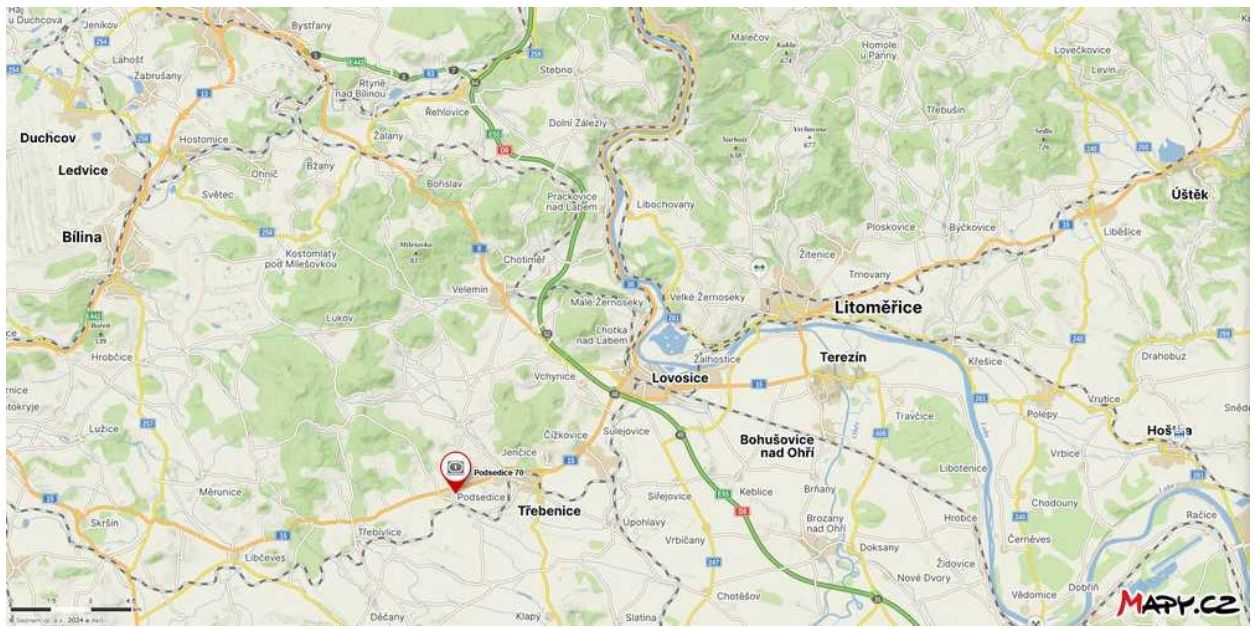


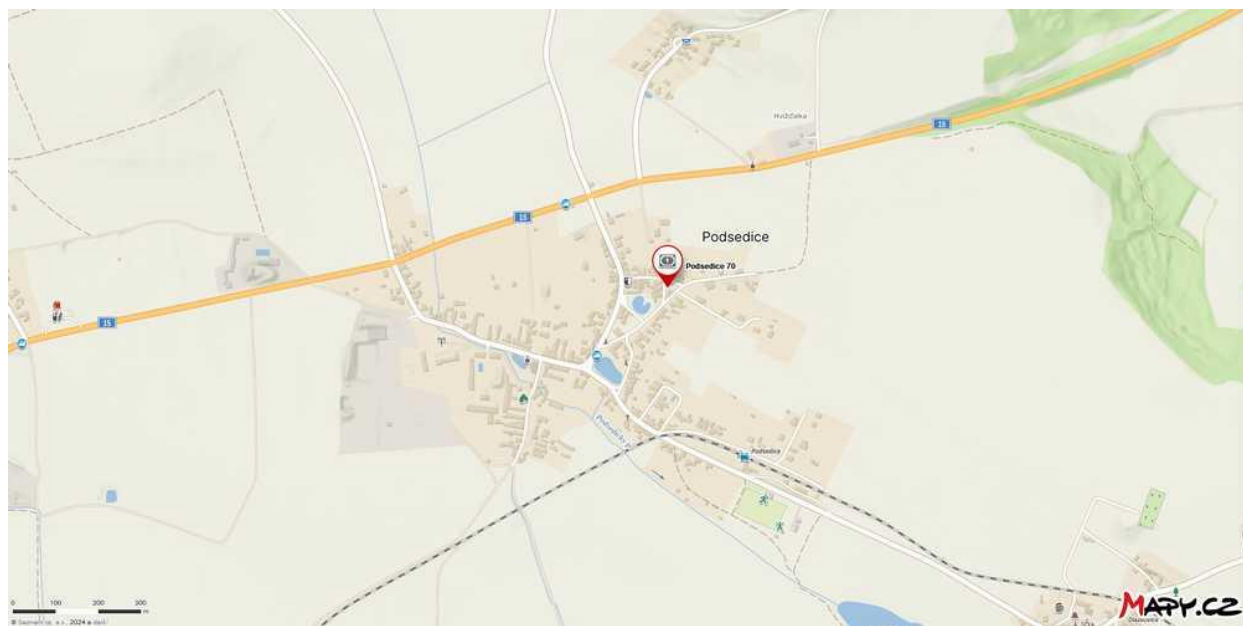


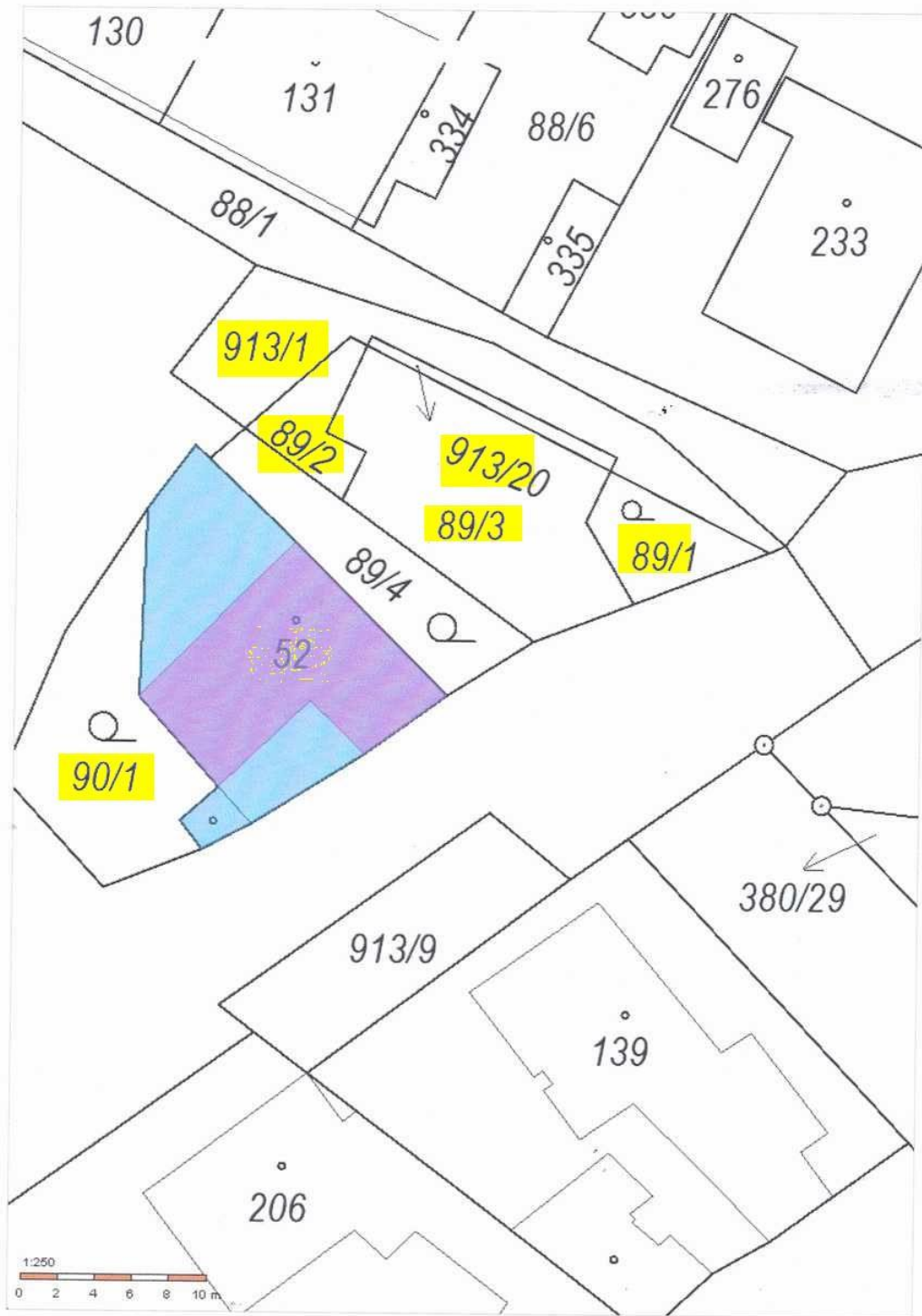












VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2024 17:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565415 Podsedice
území: 724505 Podsedice List vlastnictví: 186
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 52, Parcela: 89/1, Parcela: 89/2, Parcela: 90/1, Parcela: 913/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 1061473301/1, ze dne
02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2016 08:13:38. Zápis proveden
dne 30.08.2016; uloženo na prac. Litoměřice

V-7901/2016-506

Pořadí k 08.08.2016 08:13

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 1061473301/1, ze dne
02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2016 08:13:38. Zápis
proveden dne 30.08.2016; uloženo na prac. Litoměřice

V-7901/2016-506

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 1061473301/1, ze dne
02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2016 08:13:38. Zápis
proveden dne 30.08.2016; uloženo na prac. Litoměřice

V-7901/2016-506

Zákaz zatížení

zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno a právo stavby ve prospěch
jiné nemovité věci nebo třetí osoby, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 52, Parcela: 89/1, Parcela: 89/2, Parcela: 90/1, Parcela: 913/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 1061473301/1, ze dne
02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2016 08:13:38. Zápis proveden
dne 30.08.2016; uloženo na prac. Litoměřice

V-7901/2016-506

Pořadí k 08.08.2016 08:13

Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy č.1293695101

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých
dluhů vzniklých nebo které vzniknou na základě úvěrové smlouvy a/nebo v souvislosti s
ní v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do 24.02.2057 až do celkové výše
2.880.000,00 Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 52, Parcela: 89/1, Parcela: 89/2, Parcela: 89/3, Parcela: 90/1,
Parcela: 913/1, Parcela: 913/20

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 1293695101/1, ze dne

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

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6828.

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 předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6828-49/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 27.4.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.