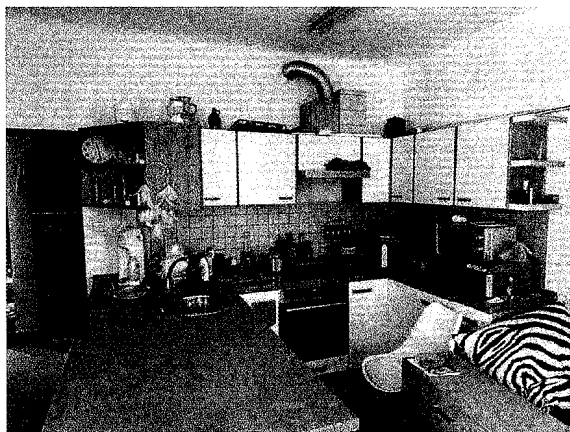


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 048304/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O tržní hodnotě pozemku p.č.841 včetně stavby RD č.p. 388 a pozemku p.č.840 v k.ú. a obci Štětí I.

Znalec: Ing. Šárka Poláčková
Kaštanová 540
412 01 Litoměřice
telefon: 724212989
e-mail: sarka.polackova@odhadyltm.cz
IČ: 69913234 datová schránka: cuphkka
Číslo posudku v evidenci znalce: 84/2023

Zadavatel: Kancelář insolvenčního správce, Mgr. Kateřina Širhalová, LL.M.
Polní 780/92
639 00 Brno

TRŽNÍ HODNOTA	6 860 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 39 včetně 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.8.2023

Vyhotoveno: V Litoměřicích 28.09.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit tržní hodnotu pozemku p.č.841 včetně stavby RD č.p. 388 a pozemku p.č.840 v k.ú. a obci Štětí I.

1.2. Účel znaleckého posudku

Návrh na vypořádání podílového spoluvlastnictví v rámci insolvenčního řízení.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.08.2023 za přítomnosti Mgr.Vlastimila Beránka, Jany Christové.

2. V

2.1. P

Zn
Kat
Dat
Inf
M

2.2. V

Výpis
Usne
Odhad
Smlou
Projek
Mapov
Skuteč
Cenov
Archiv
Inform

2.3.

Zj
za

2.4.

Ocen
Cena
aktuá
majet

Obvy
Dle
by by
nebo
všech
okol
Mim
přiro
nebo
hodn

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:
Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
Databáze ČSÚ pro informace o obcích
Informací od zadavatele
Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV č.433 ze dne 20.7.2023.
Usnesení o dědictví 17.5.2023 č.j.35 D 870/2022-72 nabylo právní moci dne 3.6.2023.
Odhad obvyklé ceny pro dědictví Ing.Markéta Toboříková Pištorová 09/2022
Smlouva o zřízení VB pro Cetin a.s.
Projektová dokumentace, vyhotovil: Ing.Radek Liška, 11/2014.
Mapové podklady www.nahlizenidokn.cuzk.cz
Skutečnosti zjištěné na místním šetření.
Cenové údaje z katastru nemovitostí.
Archiv realitní inzerce www.valuo.cz
Informace z realitní inzerce www.sreality.cz

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. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena

vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Určení obvyklé ceny dle vyhlášky č.441/2013 ve znění vyhlášky č.337/2022

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.

Určení tržní hodnoty dle vyhlášky č.441/2013 ve znění vyhlášky č.337/2022

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

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 opotřeбенé 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 známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zdroj dat:

Jako zdroj dat byly zjišťovány realizované ceny podobných nemovitostí v placeném přístupu na katastr nemovitostí. U jednotlivých porovnávacích vzorků jsou uvedeny čísla vkladů pod kterým je lze dohledat v KN.

3. NA

3.1. P

Na zák
vybrány

3.2. P

Získ
V př

3.3. V

Katus
Adres

Vlastr

Jarosl
Nikola
Dana
Jana

Doku

Projek

Míst

Štet
a prac
Labor

Oceň

Ve ve

Situa

Typ

Využ
Okol

Přípu

V

Dop

Dop

Pole

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 7 realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány 4 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Štětí, k.ú. Štětí I
Adresa nemovité věci: Horova 388, 411 08 Štětí

Vlastnické a evidenční údaje

Jaroslava Christova, Horova 388, 411 08 Štětí, LV: 433, podíl: 1 / 4
Nikola Demlová, Nádražní 2681/56, 702 00 Ostrava, LV: 433, podíl: 1 / 4
Dana Zitová, Horova 388, 411 08 Štětí, LV: 433, podíl: 1 / 4
Jana Zitová, Horova 388, 411 08 Štětí, LV: 433, podíl: 1 / 4

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace, vyhotovil: Ing.Radek Liška, 11/2014 zelená úsporám.

Místopis

Štětí je větším městem ve východní části okresu Litoměřice. Ve Štětí je dobrá občanská vybavenost a pracovní příležitosti v místním papírenském závodě. Nájezd na dálnici D8 je u Roudnice nad Labem vzdálen cca 10 km.

Oceňované RD č.p. 388 se nachází ve střední části města Štětí v ulici Horova.

Ve vedlejším domě je dům dětí a mládeže se zvýšeným hlukem přes den.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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 - ostatní		

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

475

Město Štětí - ostatní komunikace

Celkový popis nemovité věci

RD č.p.388 je samostatně stojící, podsklepený se dvěma nadzemními podlažními a částečně obytným podkrovím, zastřešen sedlovou střechou.

Zdivo je smíšené, stropy dřevěné trámové, střecha je sedlová s plechovou střešní krytinou. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště polystyren, zastřešení minerální vata. V roce 2007 proběhla částečná rekonstrukce - kuchyně, rozvody elektřiny, koupelna, okna. Vnitřní omítky jsou štukové, okna plastová s trojsklem, vnitřní dveře jsou dýhované plné a prosklené, zárubně jsou obložkové a ocelové a vchodové dveře plastové.

Exteriér domu je v dobrém stavu (kromě starší plechové střešní krytiny, která je místy mírně poškozená) v interiérech byla provedena rekonstrukce jen místy, vybavení je spíše starší v domě bydlí p.Christová s rodinou.

IS je kompletní, kromě plynu. Připojeno na dálkové vytápění.

U domu je vedlejší stavba kůlny (garáž s malými vraty), je zde studna pro zálivku zahrady, zastřešené zahradní posezení.

Vyhodnocení kupní ceny

Kupní cena:

Nabytí dědictvím. Ocenění pro dědictví ze dne 28.9.2022 4,032 mil.Kč se mi jeví jako podhodnocené z důvodu porovnání s domy na vesnicích a ne ve městě Štětí.

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:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo

Komentář: Oceněno bez ohledu na VB uvedeno na LV č.433 ze dne 20.7.2023 ve prospěch Cetin, a.s. Bez vlivu na hodnotu nemovitosti.

4. ZNALECKÝ 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 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

Z důvodu použití korekčních koeficientů je výsledná hodnota nazývána jako tržní.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	RD
Adresa předmětu ocenění:	Horova 388 [^] 411 08 Štětí
LV:	433
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Štětí
Katastrální území:	Štětí I
Počet obyvatel:	8 438
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 691,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Mělník pod 10 km okrajů zastavěného územní	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - místo plynu dálkové vytápění	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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,222,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - Riziko povodně ČAP 2	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality -	III	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,078$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,007$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - Přístup ošetřen věcným břemenem.	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,143$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,067$$

1. RD č.p.388

RD č.p.388 je samostatně stojící, podsklepený se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím, zastřešen sedlovou střechou.

Zdivo je smíšené, stropy dřevěné trámové, střecha je 2 x sedlová s plechovou střešní krytinou. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště polystyren, zastřešení minerální vata. V roce 2007 proběhla částečná rekonstrukce - kuchyně, rozvody elektřiny, koupelna, okna. Vnitřní omítky jsou štukové, okna plastová s trojsklem, vnitřní dveře jsou dýhované plné a prosklené, zárubně jsou obložkové a ocelové a vchodové dveře plastové.

Exteriér domu je v dobrém stavu, kromě starší střešní krytiny plechové, která byla místy poškozená větrem a je provizorně opravená.

Interiér domu je částečně rekonstruovaný, ale mísí se zde původní prvky a novější a spíše je vybavení starší nebo opotřebené či neudržované.

IS je kompletní, kromě plynu. Připojeno na dálkové vytápění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví: 1.nadz. podlaží
 má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz.
 podlaží
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$4,8*10,36+4,72*3,29 =$	65,26	2,40 m
1.NP	$10,40*9,4+1,33*6,02+3,34*1,74+2,45*1,06+(3,6$ $+1,768)*1,081 =$	119,98	3,00 m
2.NP	$10,40*9,4+1,33*6,02+2,45*1,06 =$	108,36	3,10 m
podkroví	$10,54*9,24+0,33*6,02 =$	99,38	2,80 m
		392,98 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(4,8*10,36+4,72*3,29)*(2,40) =$	156,62
NP	1.NP	$(10,40*9,4+1,33*6,02+3,34*1,74+2,45*1,06+(3,6+$ $1,768)*1,081)*(3,00) =$	359,93
NP	2.NP	$(10,40*9,4+1,33*6,02+2,45*1,06)*(3,10)+2,03*1 =$	337,96
Z	podkroví	$(10,4*9,4)*(5,1/2)+1,33*6,02*3,7/2 =$	264,10
Obestavěný prostor - celkem:			1 118,61 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	zateplená fasáda 14 cm	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové, teraco	S	100
12. Dveře	hladké prosklené dveře, ocelové zárubně	S	100
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100

16. Vytápění	dálkové vytápění, výměník, radiátory	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	dálkový	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	2 kuchyňské linky	S	100
24. Vnitřní vybavení	2 koupelny	S	100
25. Záchod	samostatné wc	S	100
26. Ostatní	digestoř	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	N	0,80	100	1,54	1,23
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60

Součet upravených objemových podílů

102,34

Koeficient vybavení K₄:

1,0234

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

=

1 975,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

*

1,1000

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

*

1,0234

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

*

1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

*

2,7710

Základní cena

Plná cena:

Výpočet objemu

Stáří (S): 9

Předpokládá se

Předpokládá se

Opoždění

Koeficient

Nákladové

Koeficient

Cena stavby

RD č.p.380

2. Kůlna

Zděná kůlna

Zatřídění

Vedlejší stavební

Svislá nosná

Podsklepená

Podkrovní

Krov:

Kód klasifikace

Nemovitá

Zastavěná

Název

kůlna

Obestavěná

(PP – podkrovní)

Typ Název

NP kůlna

Obestavěná

Popis a hmotnost

(S – standardní)

A – přírůstek

Konstrukce

1. Základ

2. Obvod

3. Stropy

4. Krov

5. Krytina

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 160,87
Plná cena: 1 118,61 m ³ * 6 160,87 Kč/m ³	=	6 891 610,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 92 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 92 / 180 = 51,1 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 51,1 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,489
=	3 369 997,68 Kč
*	1,067
=	3 595 787,52 Kč
=	3 595 787,52 Kč

RD č.p.388 - zjištěná cena

2. Kůlna - garáž

Zděná kůlna s malými vraty nazývaná i garáží.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
kůlna 2,6*5,3 =	13,78	2,50 m
	13,78 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	kůlna (2,6*5,3)*(2,50) =	34,45
Obestavěný prostor - celkem:		34,45 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	N	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plechová	S	100

6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	N	31,30	100	1,54	48,20
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00

Součet upravených objemových podílů

115,30

Koeficient vybavení K₄:

1,1530

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 1 055,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,1530

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 330,54**

Plná cena: 34,45 m³ * 3 330,54 Kč/m³

= **114 737,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

* 0,250

Nákladová cena stavby CS_N

= **28 684,28 Kč**

Koeficient pp

* 1,067

Cena stavby CS

= **30 606,13 Kč**

Kůlna - garáž - zjištěná cena

= **30 606,13 Kč**

3. Přístřešek posezení

Zahradní posezení

Zatřídění

Vedlejší st

Svislá nos

Podsklepe

Kód klasif

Nemovitá

Zastavěná

Název

1, NP

Oblastavě

(PP – pod

Typ Náz

NP 1, N

Oblastavě

Popis a ho

(S – stand

A – přídu

Konstruk

1. Základy

2. Obvode

3. Stropy

4. Krov

5. Krytin

6. Klemp

7. Úprava

8. Schodi

9. Dveře

10. Okna

11. Podla

12. Elekt

Výpočet

Konstruk

1. Základ

2. Obvod

3. Stropy

4. Krov

5. Krytin

6. Klemp

7. Úprava

8. Schodi

9. Dveře

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	3*3 =	9,00	2,50 m
		9,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(3*3)*(2,50) =	22,50
Obestavěný prostor - celkem:			22,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkrovní	S	100
5. Krytina	kanadský šindel	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00

10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 967,25
Plná cena: 22,50 m ³ * 1 967,25 Kč/m ³	=	44 263,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 35 = 28,6 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 28,6 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,714
Koeficient pp	=	31 603,87 Kč
Cena stavby CS	*	1,067
	=	33 721,33 Kč
Přístřešek posezení - zjištěná cena	=	33 721,33 Kč

4. Studna neužívaná

Studna u domu, neužívaná, bez čerpadla.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
 Typ studny: kopaná
 Hloubka studny: 10,00 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:
 prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
 další hloubka: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny	=	88 416,- Kč
-----------------------------	---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 8 roků

Opotřeba
 Maximáln
 Koeficien
 Nákladov
 Koeficien
 Cena stav

Studna n
5. Oceně
 Oplocení,

Zatřídění
 Venkovní
 Stanoven

Ceny stav
 Název stu
 RD č. 1
 Kůlna
 Přístře

Celkem

Ocenění:
 Výchozí c
 3,50 % z c

Ocenění v
cena

6. Pozer

6.1. poze
 Pozemky

Ocenění
 Index trlu
 Index pol

Index on
 Název zn
 1. Geome
 2. Svažit
 včetně
 3. Zřízení
 4. Chráně
 ochra
 5. Omeze
 6. Ostatn

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 8 / 8 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	13 262,40 Kč
*	1,067
=	14 150,98 Kč

studna neužívaná - zjištěná cena

= 14 150,98 Kč

5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Oplocení, přípojky, zpevněné plochy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
RD č.p.388	3 595 787,52 Kč
Kůlna - garáž	30 606,13 Kč
Přístřešek posezení	33 721,33 Kč
Celkem	3 660 114,98 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

3 660 114,98

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná
cena

= 128 104,02 Kč

5. Pozemky

5.1. pozemky

Pozemky jsou užívané s RD, rovinné a je zde běžný trvalý porost u RD.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,007$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,007 * 1,000 * 1,060 = 1,067$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	1 222,-	1,067		1 303,87	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	841	114	1 303,87	148 641,18
§ 4 odst. 1	zahrada	840	506	1 303,87	659 758,22
Stavební pozemky - celkem			620		808 399,40

6.2. Trvalý porost

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	808 399,40
Celková výměra pozemku	m ²	620,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	506,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	659 758,22
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	42 884,28
Trvalý porost - zjištěná cena celkem	=	42 884,28 Kč
Pozemky - rekapitulace		
6.1. Pozemky:		808 399,40 Kč
Pozemky - zjištěná cena celkem	=	851 283,68 Kč

Tržní oce

1. Věcná

1.1. RD č.

Věcná ho
RD č.p.38
podkrovní

Zdivo je s
Vnější om
proběhla č
štukové, o
obložkové

Exteriér de
větrm a je

Interiér de
vybavení s

IS je komj

Užitná pl

Název

1.PP

Výč
cho
kote
skla
skla

1.NP

Výč
záb
cho
přec
WC
kou
kue
kue
pok
pok
apl
záb

2.NP

Výč
cho
pra
šat

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p.388

Věcná hodnota dle THU

RD č.p.388 je samostatně stojící, podsklepený se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím, zastřešen sedlovou střechou.

Zdivo je smíšené, stropy dřevěné trámové, střecha je 2 x sedlová s plechovou střešní krytinou. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště polystyren, zastřešení minerální vata. V roce 2007 proběhla částečná rekonstrukce - kuchyně, rozvody elektřiny, koupelna, okna. Vnitřní omítky jsou štukové, okna plastová s trojsklem, vnitřní dveře jsou dýhované plné a prosklené, zárubně jsou obložkové a ocelové a vchodové dveře plastové.

Exteriér domu je v dobrém stavu, kromě starší střešní krytiny plechové, která byla místy poškozená větrem a je provizorně opravená.

Interiér domu je částečně rekonstruovaný, ale mísí se zde původní prvky a novější a spíše je vybavení starší nebo opotřebené či neudržované.

IS je kompletní, kromě plynu. Připojeno na dálkové vytápění.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba se schodištěm	9,05 m ²	1,00	9,05 m ²
kotelna	5,86 m ²	0,50	2,93 m ²
sklad	3,84 m ²	0,50	1,92 m ²
sklad	20,00 m ²	0,50	10,00 m ²

23,90 m²

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	1,72 m ²	1,00	1,72 m ²
chodba	4,64 m ²	1,00	4,64 m ²
předsíň	3,97 m ²	1,00	3,97 m ²
WC	1,55 m ²	1,00	1,55 m ²
koupelna	5,06 m ²	1,00	5,06 m ²
kuchyň	19,83 m ²	1,00	19,83 m ²
kuchyň	7,76 m ²	1,00	7,76 m ²
pokoj	16,87 m ²	1,00	16,87 m ²
pokoj	10,00 m ²	1,00	10,00 m ²
spíž	1,19 m ²	1,00	1,19 m ²
zádveří	2,20 m ²	1,00	2,20 m ²

74,79 m²

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	20,87 m ²	1,00	20,87 m ²
pracovna	10,08 m ²	1,00	10,08 m ²
šatna	1,66 m ²	1,00	1,66 m ²

WC	1,92 m ²	1,00	1,92 m ²
pokoj	16,87 m ²	1,00	16,87 m ²
pokoj	17,29 m ²	1,00	17,29 m ²
koupelna	4,39 m ²	1,00	4,39 m ²
balkon	2,03 m ²	0,50	1,01 m ²

74,09 m²

podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
předsín	2,93 m ²	1,00	2,93 m ²
chodba+schodiště	1,82 m ²	1,00	1,82 m ²
skladovací prostor	35,31 m ²	0,50	17,66 m ²
pokoj	13,31 m ²	1,00	13,31 m ²
šatna	18,56 m ²	1,00	18,56 m ²

54,28 m²

227,06 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$4,8*10,36+4,72*3,29 =$	65,26	2,40 m
1.NP	$10,40*9,4+1,33*6,02+3,34*1,74+2,45*1,06+(3,6+1,768)*1,081 =$	119,98	3,00 m
2.NP	$10,40*9,4+1,33*6,02+2,45*1,06 =$	108,36	3,10 m
podkroví	$10,54*9,24+0,33*6,02 =$	99,38	2,80 m
		392,97 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(4,8*10,36+4,72*3,29)*(2,40) =$	156,62
NP	1.NP	$(10,40*9,4+1,33*6,02+3,34*1,74+2,45*1,06+(3,6+1,768)*1,081)*(3,00) =$	359,93
NP	2.NP	$(10,40*9,4+1,33*6,02+2,45*1,06)*(3,10)+2,03*1 =$	337,96
Z	podkroví	$(10,4*9,4)*(5,1/2)+1,33*6,02*3,7/2 =$	264,10
Obestavěný prostor - celkem:			1 118,61 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (ŽB) pasy
2. Zdivo	zděné 45 cm
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytina	plechová s nátěrem
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	zateplená fasáda 14 cm
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné obklady
11. Schody	železobetonové, teraco
12. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem

14. Podlahy obytných místností	plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	dálkové
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	dálkový ohřev vody
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	základní kuchyňky
24. Vnitřní vybavení	2 koupelny
25. Záchod	samostatný splachovací
26. Ostatní	ostatní rozvody

Jednotková cena	8 154 Kč/m ³
Množství	1 118,61 m ³
Reprodukční cena	9 121 127 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	392 208	392 208	4,34
2. Zdivo	24,30	2 216 434	2 216 434	24,52
3. Stropy	9,30	848 265	848 265	9,38
4. Střecha	4,20	383 087	383 087	4,24
5. Krytina	3,00	273 634	273 634	3,03
6. Klempířské konstrukce	0,70	63 848	63 848	0,71
7. Vnitřní omítky	6,40	583 752	583 752	6,46
8. Fasádní omítky	3,30	300 997	300 997	3,33
9. Vnější obklady	0,40	36 485	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	218 907	218 907	2,42
11. Schody	3,90	355 724	355 724	3,94
12. Dveře	3,40	310 118	310 118	3,43
13. Okna	5,30	483 420	483 420	5,35
14. Podlahy obytných místností	2,30	209 786	209 786	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,40	127 696	127 696	1,41
16. Vytápění	4,20	383 087	383 087	4,24
17. Elektroinstalace	4,00	364 845	364 845	4,04
18. Bleskosvod	0,50	45 606	45 606	0,50
19. Rozvod vody	2,80	255 392	255 392	2,83
20. Zdroj teplé vody	1,60	145 938	145 938	1,61
21. Instalace plynu	0,50	45 606	0	0,00
22. Kanalizace	2,90	264 513	264 513	2,93
23. Vybavení kuchyně	0,50	45 606	45 606	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,00	456 056	456 056	5,05
25. Záchod	0,40	36 485	36 485	0,40
26. Ostatní	3,00	273 634	273 634	3,03

Upravená reprodukční cena	9 039 037 Kč
Množství	1 118,61 m ³

Základní upravená jedn. cena	(JC)	8 081 Kč/m ³
------------------------------	------	-------------------------

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	120
Užitná plocha (UP)	[m ²]	227
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 118,61
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 081
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 081
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 039 469
Stáří	roků	92
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 519 735

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

kůlna, posezení, opocení, zpevněné plochy, studna atd.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	4 519 734,50
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	225 986,73

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ceny stavebních pozemků se pohybují od 3000,-Kč/m². Pozemky jsou užívány s RD a tvoří spolu součást a nejsou samostatně oceněny obvyklou cenou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	840	506	3 000,00		1 518 000
zastavěná plocha a nádvoří	841	114	3 000,00		342 000
Celková výměra pozemků		620	Hodnota pozemků celkem		1 860 000

4. Porovnávací hodnota

4.1. Tržní porovnání

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	227,06 m ²
Obestavěný prostor:	1 118,61 m ³
Zastavěná plocha:	119,98 m ²
Plocha pozemku:	620,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání bylo provedeno s podobnými nemovitostmi na trhu pomocí vyrovnání rozdílů pomocí koeficientu odlišnosti.

Koeficienty vyjadřují cenový vztah mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávací nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost cenově lepší je koeficient větší než 1 a jeví-li se horší je menší než 1. Za výchozí cenu se bere cena srovnávací nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD č.1 Stračenská 347, Štětí I, Štětí, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41108, Česká republika
Lokalita: Stračenská 347, Štětí I, Štětí, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41108, Česká republika
Popis: Nové tepelné čerpadlo, studna, dům po kompletní rekonstrukci, zateplený, podsklepený, nová kuchyňská linka, okna 3-sklo .
Pozemek: 246,00 m²
Užitná plocha: 156,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná V 10495/2022-506 10/22

0,85

K2 Velikosti objektu - menší

0,90

K3 Poloha - podobná

1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší

0,90

K5 Celkový stav - lepší

0,95

K6 Vliv pozemku - menší

1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá vedlejší stavby 1,05

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná V 10495/2022-506 10/22;

Velikosti objektu - menší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší;

Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - nemá vedlejší stavby;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
6 000 000	156,40	38 363	0,76	29 156



Zdroj: Valuo.cz

Název: RD č.2 9.Května 445 Štětí

Lokalita: 9.Května 445 Štětí, okres Litoměřice

Popis: Dvoupodlažní RD s plochou střechou, horší fasáda, plochá střecha, 2 garáže

Pozemek: 653,00 m²

Užitná plocha: 171,70 m²

Zastavěná plocha: 101,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná V 7656/2022-506 07/22

0,85

K2 Velikosti objektu - mírně menší

0,95

K3 Poloha - podobná

1,00

K4 Provedení a vybavení - podobné

1,00

K5 Celkový stav - horší fasáda

1,05

K6 Vliv pozemku - podobný

1,00



Zdroj: KN

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 2 garáže		1,05		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná V 7656/2022-506 07/22; Velikosti objektu - mírně menší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - horší fasáda; Vliv pozemku - podobný; Úvaha zpracovatele ocenění - 2 garáže;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.7.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 199 000	171,70	36 104	0,89	32 133

Název: RD č.3 9.Května 40 Štětí
Lokalita: 9.Května 40 Štětí, okres Litoměřice
Popis: Dvoupodlažní RD s podkrovím a sedlovou střechou, bez garáže, větší dům
Pozemek: 435,00 m²
Užitná plocha: 318,75 m²
Zastavěná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná V 6181/2022-506 06/22

K2 Velikosti objektu - větší	1,15
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00
K5 Celkový stav - podobný	1,00
K6 Vliv pozemku - podobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá garáž	1,05

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná V 6181/2022-506 06/22; Velikosti objektu - větší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - podobný; Úvaha zpracovatele ocenění - nemá garáž;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.6.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
8 990 000	318,75	28 204	1,03	29 050



Zdroj: KN

Název: RD č.4 Pivovarská 302, Štětí
Lokalita: Pivovarská 302, štetí okres Litoměřice
Popis: Samostatně stojící RD se dvěma nadzemními podlažími, sedlovou střechou s polovalbami, vedlejší stavby. Horší technický stav.

Pozemek: 633,00 m²
Užitná plocha: 181,90 m²
Zastavěná plocha: 107,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná V 7325/2022 07/22

K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,95
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - asi horší	1,05
K5 Celkový stav - horší okna a fasáda	1,05
K6 Vliv pozemku - podobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - má vedlejší stavby	1,00



Zdroj: KN

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realizovaná V 7325/2022 07/22;
Velikosti objektu - mírně menší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - asi horší; Celkový stav - horší okna a fasáda; Vliv pozemku - podobný; Úvaha zpracovatele ocenění - má vedlejší stavby;

Cena [Kč] k 14.7.2022	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 250 000	181,90	34 360	0,89	30 580

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro porovnání byly vybrány podobné komerční nemovitosti. Nejvíce se oceňovanému podobá porovnávací nemovitost č.2. Ceny nemovitostí v posledním roce klesají o cca 10-15% - zdroj www.valuo.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	29 050 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 230 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 133 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	30 230 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	227,06 m ²

Výsledná porovnávací hodnota	6 864 024 Kč
-------------------------------------	---------------------

1.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace výsledných cen

1. RD č.p.388	3 595 787,50 Kč
2. Kůlna - garáž	30 606,10 Kč
3. Přístřešek posezení	33 721,30 Kč
4. Studna neužívaná	14 151,- Kč
5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	128 104,- Kč
6. Pozemky	851 283,70 Kč
6.1. Oceňované pozemky	808 399,40 Kč
6.2. Trvalý porost	42 884,30 Kč
	= 851 283,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **4 653 653,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 653 650,- Kč**

lovy: Čtyřimilionyšestsetpadesátřitisícšestsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 653 650 Kč

slovy: Čtyřimilionyšestsetpadesáttřítisícšestsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD č.p.388	4 519 734,50 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Příslušenství	225 986,70 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	1 860 000,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Tržní porovnání	6 864 023,80 Kč

Porovnávací hodnota	6 864 024 Kč
Věcná hodnota	6 605 721 Kč
z toho hodnota pozemku	1 860 000 Kč

Silné stránky

velký dům, IS kompletní kromě plynu, přístup z veřejné komunikace ve vlastnictví obce, částečná rekonstrukce, přiměřený pozemek

Slabé stránky

horší interiér domu - částečná rekonstrukce

Tržní hodnota

6 860 000 Kč

slovy: Šestmilionůosmsetšedesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

TH je stanovena dle porovnávací metody na tržních principech. Cena zjištěná je povinně stanovována a bývá nižší než TH a používá se spíše k daňovým účelům.

Ceny nemovitostí v posledním roce klesají o cca 10-15% - zdroj www.valuo.cz.

Obchodovatelnost předpokládám do 6 měsíců.

Výsledná cena je zaokrouhlena na celé 10 tis.Kč

5. OD

5.1. Int

Výběr by
hodnoty l
byly nejv
Jednotliv
jejich zdů
Informace
zohledně
následně

5.2. Ko

Pro určení
A) Zdroje
B) Vytvo
C) Zprac
D) Na z
cenotvor
E) Na zá

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení tržní hodnoty byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. TH byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení tržní hodnoty TH :

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena TH

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Tržní hodnotu pozemku p.č.841 včetně stavby RD č.p. 388 a pozemku p.č.840 v k.ú. a obci Štětí I odhaduji pro návrh vypořádání podílového vlastnictví v insolvenčním řízení na 6.860.000,-Kč.

Tržní hodnota	6 860 000 Kč
slovy: Šestmilionůosmsetšedesáttisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.433 ze dne 20.7.2023.	2
Kopie katastrální mapy.	2
Fotodokumentace.	4
Mapa oblasti.	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nepřibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3. listopadu 2010 č.j. Spr 4852/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Doložka dle zákona §127a z. 99/1963 Sb.

Jako soudní znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3. listopadu 2010 č.j. Spr 4852/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku. Prohlašuji, že tento posudek má všechny zákonem požadované náležitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048304/2023.

V Litoměřicích 28.09.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Šárka Poláčková
Kaštanová 540
412 01 Litoměřice

/pracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 048304/2023

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.433 ze dne 20.7.2023.	2
Kopie katastrální mapy.	2
Fotodokumentace.	4
Mapa oblasti.	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2023 13:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 22702/2019 pro Kateřina Širhalová, LL.M. Mgr.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565709 Štětí

Kat. území: 763691 Štětí I

List vlastnictví: 433

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Christova Jaroslava, Horova 388, 41108 Štětí	836224/2669	1/4
Demlová Nikola, Nádražní 2681/56, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	835208/5258	1/4
Zitová Dana, Horova 388, 41108 Štětí	895604/2843	1/4
Zitová Jana, Horova 388, 41108 Štětí	895604/2832	1/4

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
840	506	zahrada		zemědělský půdní fond
841	114	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Štětí, č.p. 388, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 841				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu**B2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů****Typ vztahu****o Věcné břemeno (podle listiny)****Oprávnění pro**CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha
9, RČ/IČO: 04084063**Povinnost k**

Parcela: 840, Parcela: 841

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.05.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.07.2003.

V-3240/2003-506

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2015 10:06:16. Zápis proveden dne 19.08.2015.

V-6965/2015-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

B3 Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**B4 Plomby a upozornění - Bez zápisu****B5 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-870/2022 -72 ze dne 17.05.2023. Právní moc ke dni 03.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2023 08:44:45. Zápis proveden dne 16.06.2023.

V-5992/2023-506

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 20.07.2023 13:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565709 Štětí

Kat.území: 763691 Štětí I

List vlastnictví: 433

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Demlová Nikola, Nádražní 2681/56, Moravská Ostrava, 70200	RČ/IČO: 835208/5258
Ostrava	
Christova Jaroslava, Horova 388, 41108 Štětí	836224/2669
Zitová Jana, Horova 388, 41108 Štětí	895604/2832
Zitová Dana, Horova 388, 41108 Štětí	895604/2843

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
840	12110	506

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotožil:

Vyhotoveno: 20.07.2023 13:41:58

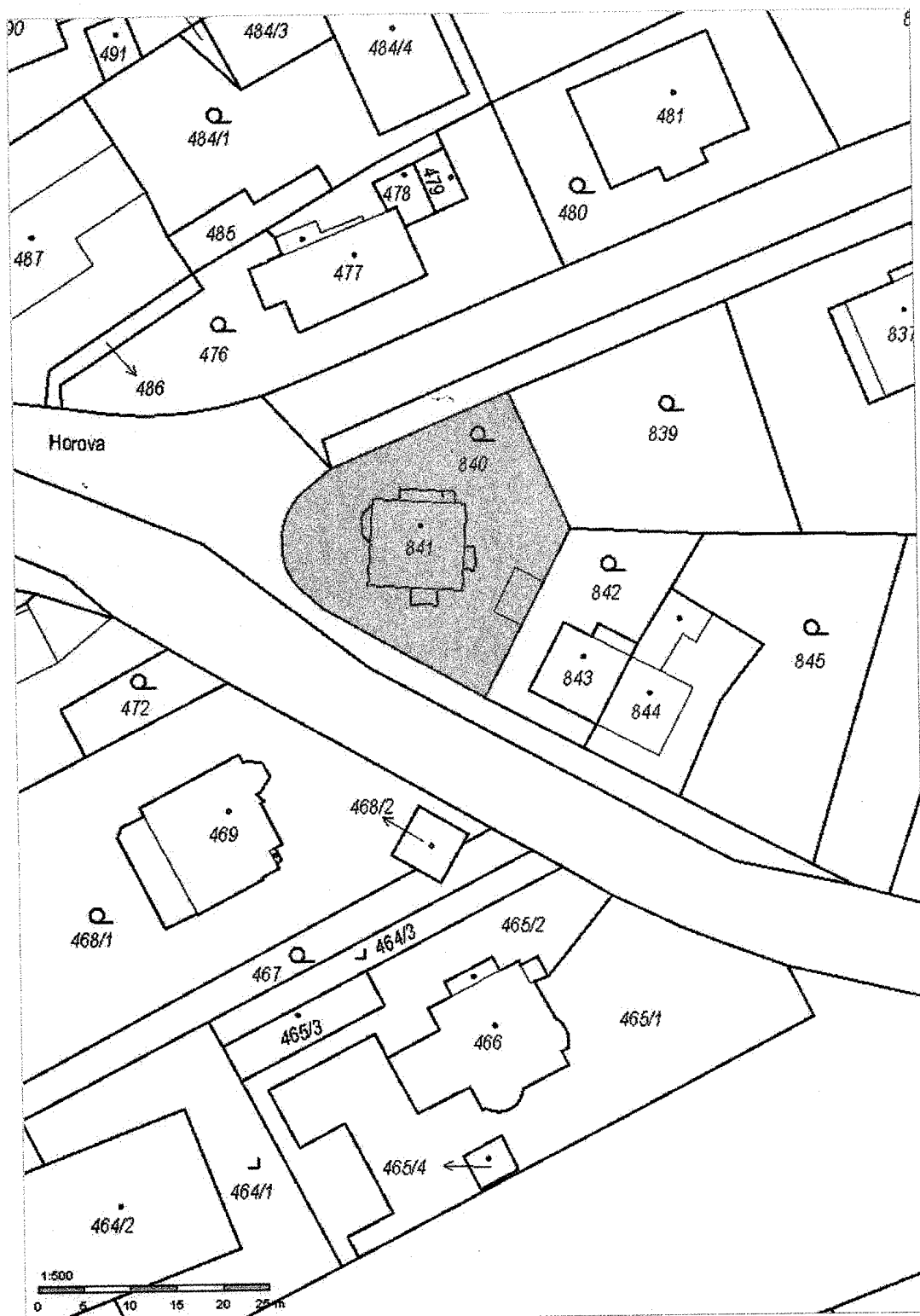
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

Katastrální mapa.

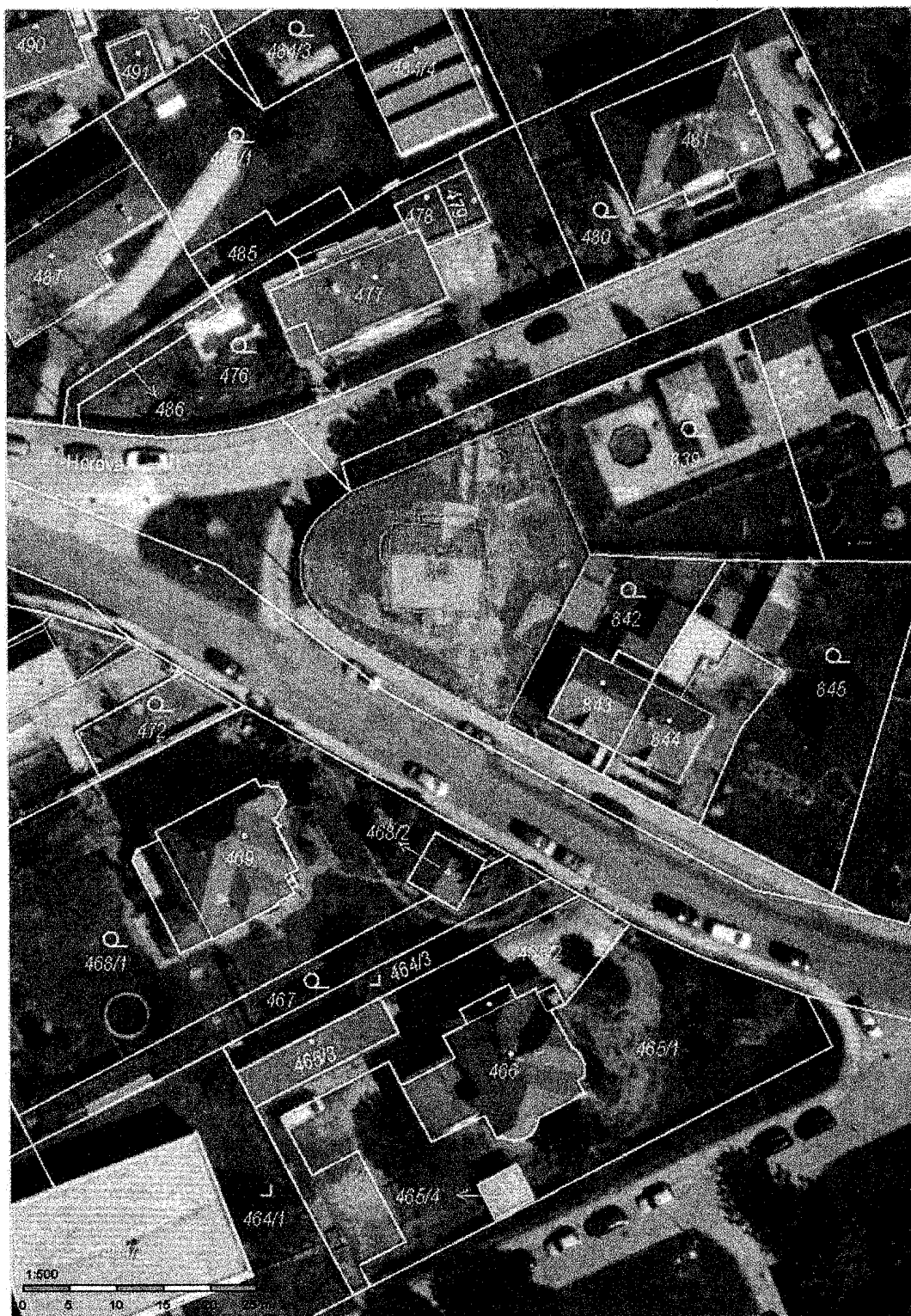
21.08.23 15:10

Marushka Tisk - Os :78ms, 247 prvků.

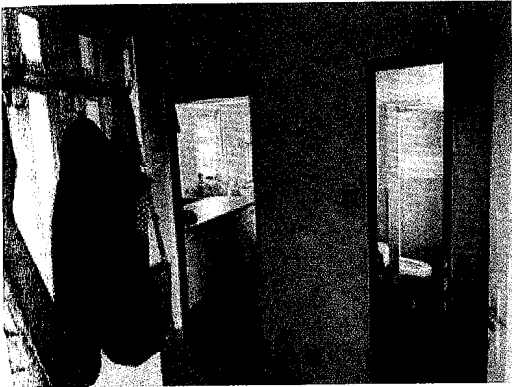


<https://sgl-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

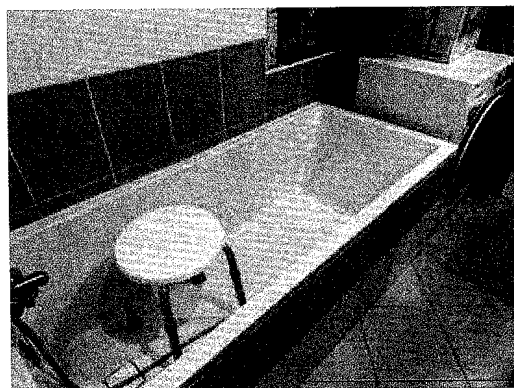
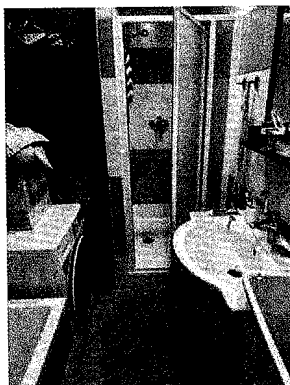
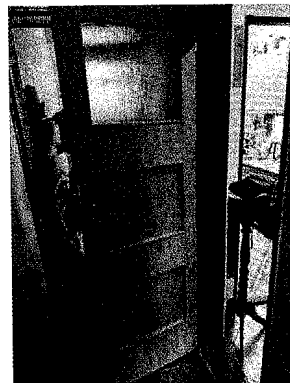
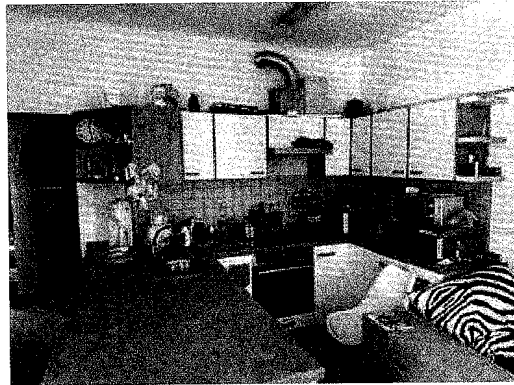
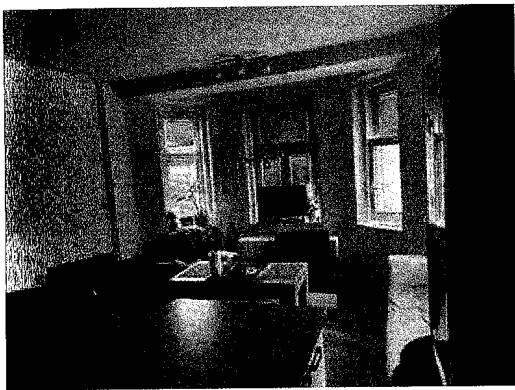
1/1

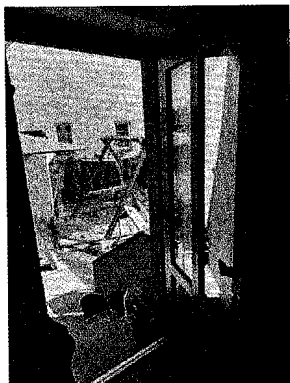
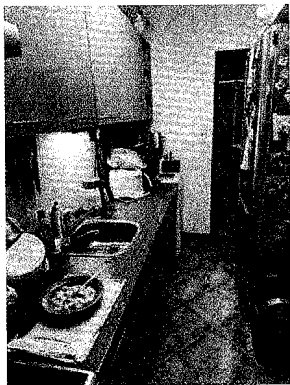


Fotodokumentace.

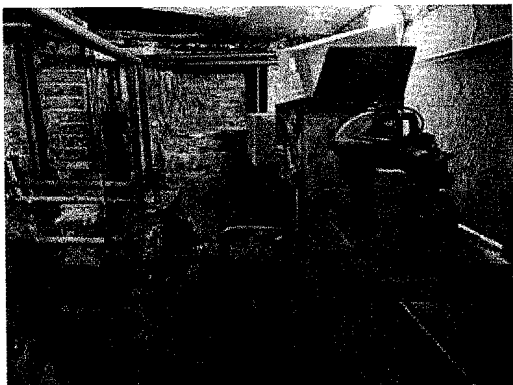


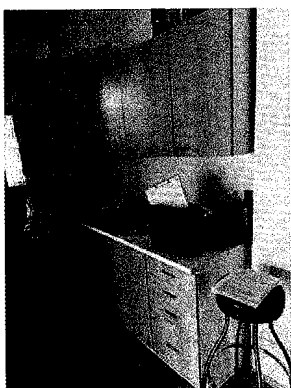
1NP



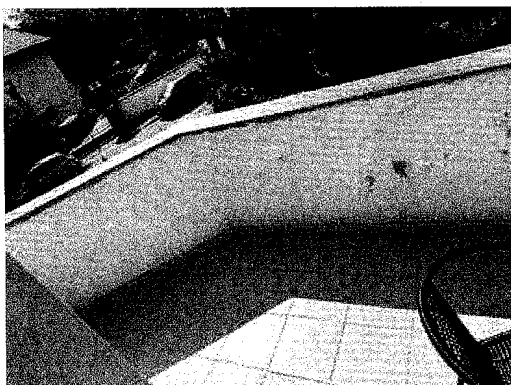
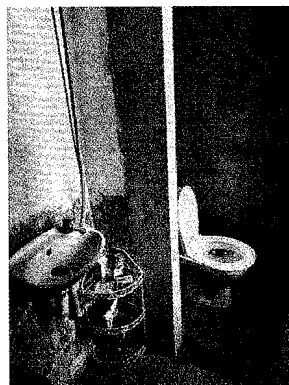
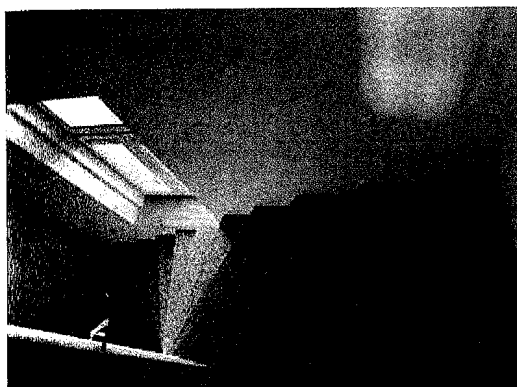


1.PP





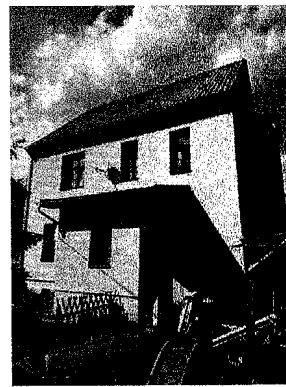
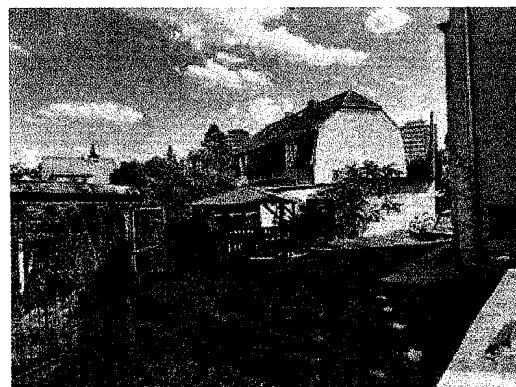
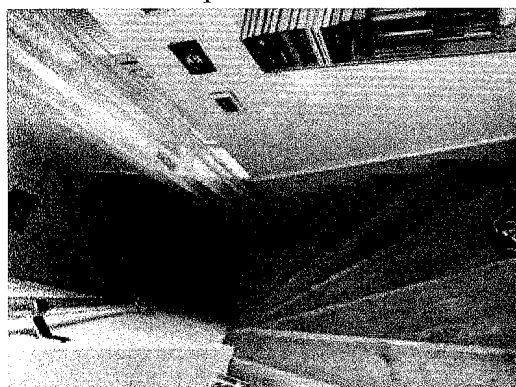
2.NP



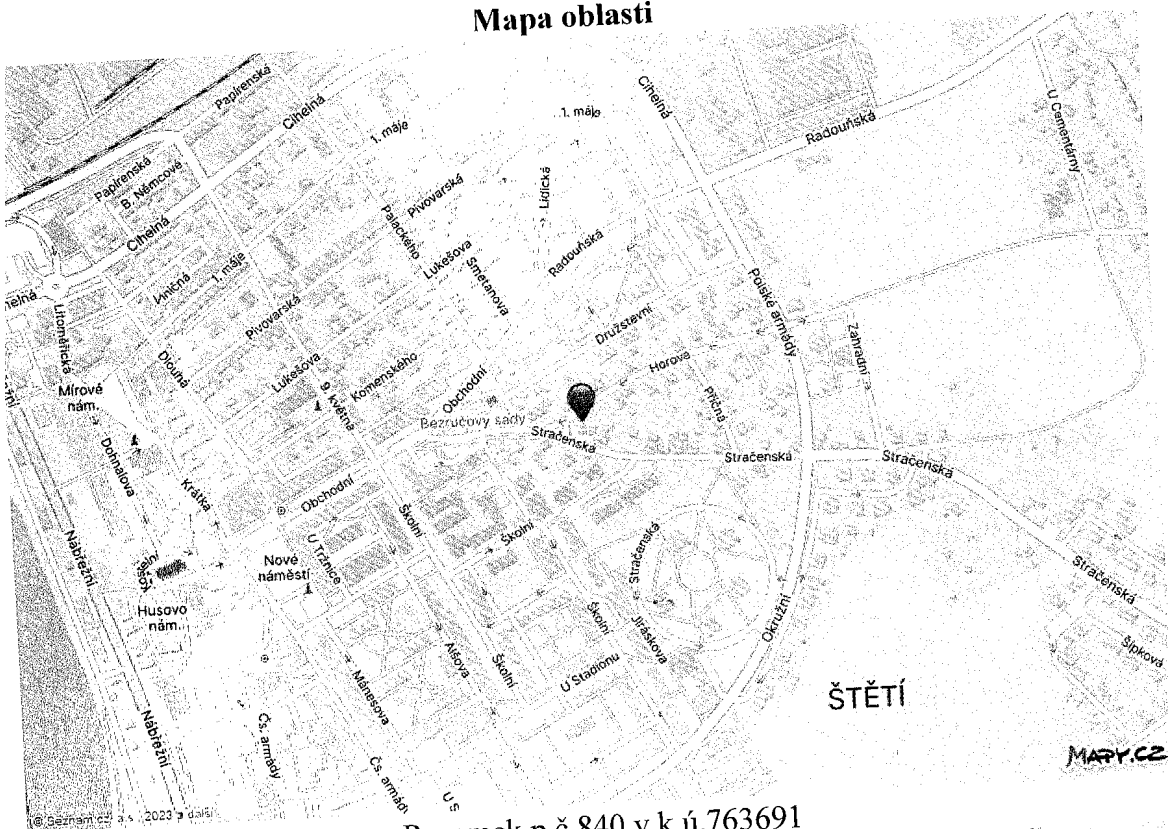
püda



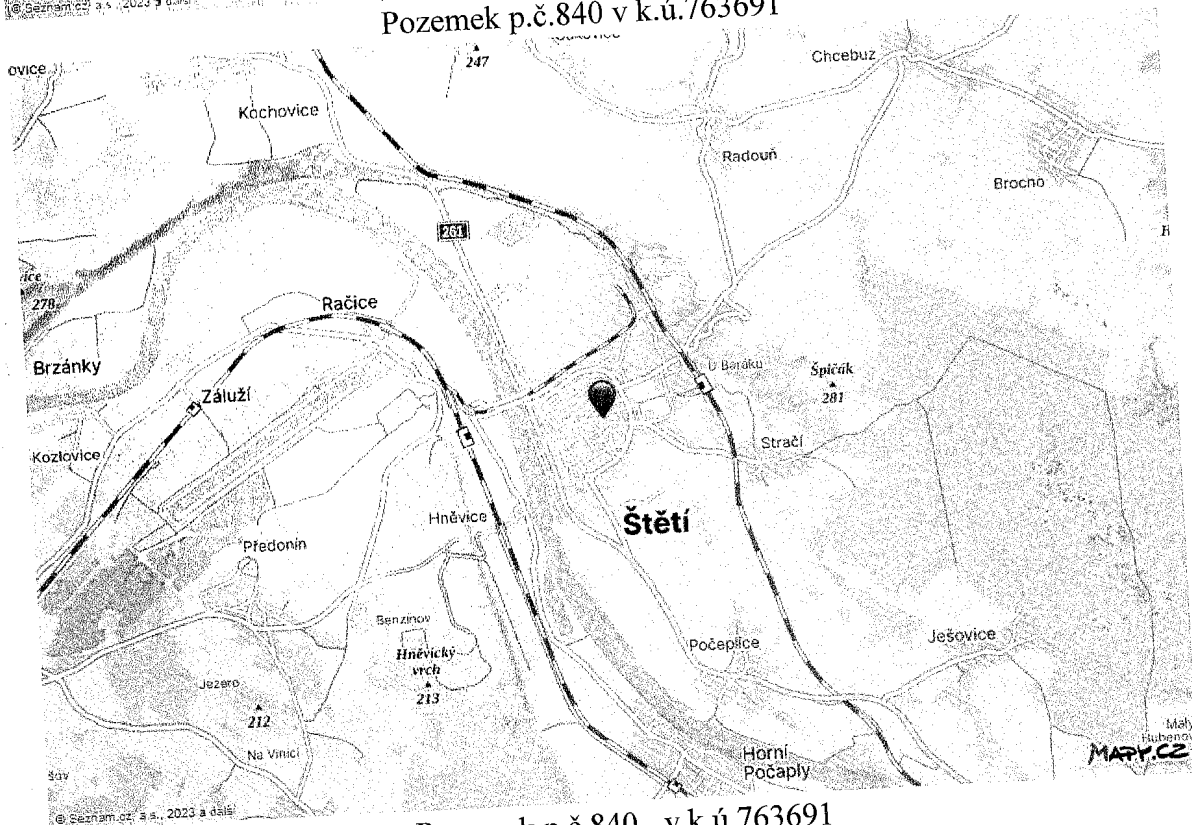
podkrovi



Mapa oblasti



Pozemek p.č.840 v k.ú.763691



Pozemek p.č.840 v k.ú.763691

