

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2604-046-2024

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 171 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Kravaře čp. 86, rod dům, kú. Kravaře v Čechách, obec Kravaře, LVč. 140, GPS 50.6312178N, 14.3894711E.

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX
1412/06-200

Oceňovací předpis:

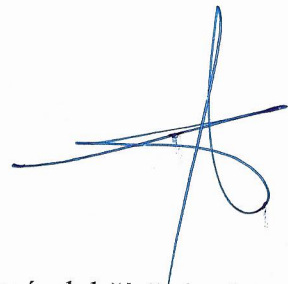
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022 a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024.

Oceněno ke dni:

26.listopadu 2024

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 17 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 4.prosince 2024

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 171 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Kravaře čp. 86, rod dům, kú. Kravaře v Čechách, obec Kravaře, LVč. 140, GPS 50.6312178N, 14.3894711E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Kravaře v Čechách, obec Kravaře, list vlastnictví č.140, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa dne 2.10.2024. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kravaře v Čechách, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa 26.11.2024. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 26.11.2024. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 26.11.2024 za účasti podílového spoluvlastníka, pana Přívratského.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Obec Kravaře se nachází v okrese Česká Lípa, v Libereckém kraji, zhruba dvanáct kilometrů jihozápadně od České Lípy. Žije zde 798 obyvatel. Kravaře jsou od roku 1995 chráněny jako vesnická památková zóna, vesnice Janovice a Rané, které jsou administrativně součástí obce Kravaře, jsou vesnické památkové rezervace. Obec se nachází v severních Čechách v Českém středohoří v údolí Bobřího potoka západně od Stvolínek. Asi kilometr severozápadně od města se nachází výběžek hřebene nízkého pohoří, který se táhne východním směrem od Bukové hory. Obcí protéká Bobří potok. Za Kravařemi pokračuje směrem na východ do obce Stvolínky. Kravaře se nacházejí v severovýchodní části chráněné krajinné oblasti České středohoří, necelé dva kilometry od severozápadní hranice chráněné krajinné oblasti Kokořínsko - Máchův kraj. Na podzim 2019 byl zprovozněn 2,7 km dlouhý silniční obchvat Kravař, který odvedl silnici první třídy I/15 mimo centrum obce, čímž došlo k výraznému zlepšení dopravní i bezpečnostní situace v Kravařích. Oceňovaná nemovitost se nalézá v centru obce při průjezdné komunikaci v ulici Gen. Svobody a je přímo přístupná z místní komunikace. Nemovitost je tvořena pozemkem p.č. 171 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Kravaře čp. 86, rod dům, kú. Kravaře v Čechách, obec Kravaře, LVč. 140.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 140 obec Kravaře, kú. Kravaře v Čechách zapsáni:

Podíl 1/2 Přívratský Jaromír
Heřmanice 12
470 00 Žandov

Podíl 1/2 Přívratský Václav
Gen. Svobody 86
47103 Kravaře

3.3 Přílohy posudku

Fotodokumentace
LV
Katastrální mapa

3.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 182 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Stvolínky čp. 46, zem. usedlost, kú. a obec Stvolínky, LVč. 158, GPS 50.6323069N, 14.4285617E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Blíževedly čp. 48, rod. dům, p.č. 129, p.č. 130, p.č. 131. Smlouva kupní ze dne 4.7.2023, PÚZ 10.7.2023, zápis proveden dne 1.8.2023, čj. V-3908/2023-501, kú. Blíževedly, LVč. 165, kupní cena 1.000.000,-Kč. Stav a lokalita srovnatelná, mírně zhoršená oproti oceňované nemovitosti.

4.1.1.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	0.95
6.	Vybavení	0.95
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.95
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.8574

4.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.000.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.8574	= Kč	1.166.317,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1200.00 m ³	= Kč	971,93

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 1.054.343,-Kč a kdy nákladová metoda spoluhl. podílu id. 1/2 byla vypočtena na částku 554.401,- Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů tj. 1.054.343,-Kč. Spoluhl. podíl. id 1/2 činí 527.171,-Kč.

4.1.2.2 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	1000000	0.857	1166317
2	1900000	1.265	1501976
3	235000	0.475	494737
Celk.prům.			1054343
Minimum			494737
Maximum			1501976

4.1.2.3 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	494.737,-
Průměrná cena	= Kč	1.054.343,-
Maximální cena	= Kč	1.501.976,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	903.257,-
Výměra předmětu ocenění = 1196.00 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.054.343,-
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	527.171,50
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	527.172,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Blíževedly čp. 24, rod. dům, p.č. 30, p.č. 31. Smlouva kupní ze dne 20.9.2022, PÚZ 26.9.2022, zápis proveden dne 18.10.2022, čj. V-6525/2022-501, kú. Blíževedly, LVč. 235, kupní cena 1.900.000,-Kč. Stav a lokalita a pozemky srovnatelné.

4.1.3.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.15
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00

7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.10

Index odlišnosti (součin hodnot) 1.265

4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.900.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.2650	= Kč	1.501.976,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1500.00 m ³	= Kč	1.001,32

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Blíževedly čp. 13, rod. dům, p.č. 5. Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu exekutora Mgr. Homoly, čj. 030 EX 8654/2008-266 ze dne 20.4.2023, Právní moc ke dni 25.5.2023, PÚZ 31.5.2023, zápis proveden dne 23.6.2023, čj. V-3188/2023-501, kú. Blíževedly, LVč. 336, kupní cena 235.000,-Kč. Velmi zhoršený stav, cena příliš neodpovídá ostatním cenám v dané lokalitě. Jiná srovnatelná nemovitost nebyla nalezena.

4.1.4.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	0.95
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.50

Index odlišnosti (součin hodnot) 0.475

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	235.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.4750	= Kč	494.737,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1200.00 m ³	= Kč	412,28

4.1.5 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 171 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 318m², jehož součástí je stavba č.p. 86, rod. dům a pozemek p.č. 172 - zahrada, funkční celek s pozemkem p.č. 171.

4.1.5.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku 318+760 = 1078.00 m²

4.1.5.3 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50
Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	4	1.01
Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně		
4. Technická infrastruktura v obci	3	0.70
Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Železniční, nebo autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		
Součin hodnot		0.1623

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1623$$

4.1.5.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

4.1.5.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	319,-
ZC = ZCv x Iu = 1963 Kč x 0.1623 = 319 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.6500
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.619 x 1.050		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	207,35
Cena za celou výměru 1078.00 m ²	= Kč	223.523,30
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	111.761,65
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	111.762,-

4.1.6 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Jedná se o samostatně stojící patrový a částečně podsklepený dům, při hlavní průjezdní komunikaci obcí Gen. Svobody, umístění při pravé stranu v centru obce Kravaře ve směru na Konojedy. Dům je zděné konstrukce, částečně podsklepený bez svíslé i vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, je obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Obvodové zdivo je smíšené pískovec, čedič a cihla stropy dřevěné, krov dřevěný, střecha sedlová, střešní krytina taška cementová - dožitá, klemp. konstrukce pouze z části jen žlaby. Vnitřní omítky vápenné, štukové, fasáda hladká, z velké části opadaná, zvětralá. Vnitřní konstrukce spíše podstandardní, schody dřevěné, dveře plné, okna dřevěná špaletová, podlahy prkenné, v chodbách betony, PVC, vytápění kamna na TP, sporák na PB, záchody splachovací, koupelna s oc. vanou, vše zanedbané. Technický stav velmi zhoršený, vnitřní prostory neudržované, špatný stav instalací a vesměs všech konstrukcí dlouhodobé i krátkodobé životnosti. Vše na pokraji dožití. Opotřeбенí max. v hodnotě 80%.

Dispozice: 1.PP - sklep 1.NP - chodba, byt 1+1, chodba, kotelna, WC, koupelna, sklípek 2.NP - schodiště, chodba, 2 x pokoj vlevo, byt 1+1 vpravo

4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

4.1.6.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	(3.7*1.5+3.5*1.6+3.7*2.4)*2.4	=	48.07 m ³
Vrchní stavba	20.00*8.20*5.20	=	852.80 m ³
Zastřešení	20.00*8.20*3.60/2	=	295.20 m ³
		celkem =	1196.07 m ³

4.1.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška
	Zastavěná	Světlá	

	plocha	výška	podlaží
1.PP - sklep	(3.7*1.5+3.5*1.6+3.7*2.4) 20.03 m ²	0.00 m	2.40 m
1.NP - přízemí	20.00*8.20 164.00 m ²	0.00 m	2.70 m
2.NP - 1.patro	20.00*8.20 164.00 m ²	0.00 m	2.50 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 116.01 m² a prům.výška podlaží je 2.59 m.

4.1.6.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.07100	100%	-0.071
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.22300	100%	-0.223
3.	Stropy chybí	0.08400	100%	-0.084*1.852
4.	Zastřešení mimo krytinu podstandard	0.05200	100%	-0.052
5.	Krytiny střech podstandard	0.03200	100%	-0.032
6.	Klempířské konstrukce podstandard	0.00800	100%	-0.008
7.	Vnitřní omítky chybí	0.06200	100%	-0.062*1.852
8.	Fasádní omítky podstandard	0.03100	100%	-0.031
10.	Vnitřní obklady chybí	0.02300	100%	-0.023*1.852
11.	Schody chybí	0.02400	100%	-0.024*1.852
13.	Okna chybí	0.05200	100%	-0.052*1.852
14.	Podlahy obytných místností podstandard	0.02200	40%	-0.0088
	chybí	0.02200	60%	-0.0132*1.852
16.	Vytápění chybí	0.04400	100%	-0.044*1.852
17.	Elektroinstalace chybí	0.04100	100%	-0.041*1.852
25.	Záchod chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
				-1.06881

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -1.06881) = 0.4228$$

4.1.6.6 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi		
Poptávka nižší než nabídka	1	-0.06
2. Vlastnické vztahy		
Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	4	-0.02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost		
Negativní	1	-0.04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost		
Negativní	1	-0.02
5. Ostatní neuvedené		
Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko		
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce		
Ostatní obce	4	0.90
8. Poloha obce		
V ostatních případech	7	0.80
9. Občanská vybavenost obce		
Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	2	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.14

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.14) \times 0.72 = 0.619$$

4.1.6.7 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydli.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby		
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP		
Obchodní centra	2	0.01
3. Poloha pozemku v obci		
Střed obce - centrum obce	1	0.01
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci		
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku		
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku		
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
7. Osobní hromadná doprava		
MHD - centrum obce	4	0.03
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti		
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00

9. Obyvatelstvo		
Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost		
Vyšší než je průměr v kraji	1	-0.02
11. Vlivy ostatní neuvedené		
Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.04
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.04) \times 1.01 = 1.050$$

4.1.6.8 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
0. Typ stavby a)	1	B
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	3	0.02
Hodnota větší než 2		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 348.03 m ² / zastavěná plocha 1.NP 164.00 m ² = podlažnost 2.12		
5. Napojení na síť (přípojky)	3	0.00
Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku		
6. Způsob vytápění stavby	1	-0.08
Lokální na tuhá paliva		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	2	-0.05
Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	2	-0.03
Minimálního rozsahu		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	3	0.01
Nad 800 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	4	0.4550
Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) (hodnota 0.65 vynásobena koef. $s=0.6+0.1$ pro stáří 110 let)		
Celkem *		-0.13
* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.13) \times 0.455 = 0.396$$

4.1.6.9 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.238,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.396
It: index trhu		x 0.619
Ip: index polohy		x 1.050
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	833,40
Cena za celý obestavěný prostor 1196.07 m ³	= Kč	996.800,48
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	498.400,24
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	498.402,-

4.1.7 Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

4.1.7.1 Popis

Zděná garáž postavená a přistavěná k zadní obvodové zdi domu čp. 86 standardního zdíva, rozměrů i konstrukčního vybavení s pultovou střechou a plechovými vraty, podlaha betonová, vnitř. omítky hladké, venkovní hrubé., krytina cem. taška, bez klemp. konstrukcí v dobrém stavu. Odhadované stáří 60let.

4.1.7.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

4.1.7.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	6.95*3.5*2.54	=	61.79 m ³
Zastřešení	6.95*3.5*0.80/2	=	9.73 m ³
		celkem =	71.52 m ³

4.1.7.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	6.95*3.5 24.32 m ²	0.00 m	2.54 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 24.32 m² a prům.výška podlaží je 2.54 m.

4.1.7.5 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	2	B
1. Druh stavby Řadová	1	-0.01
2. Konstrukce Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	2	0.00
3. Technické vybavení Bez vybavení	1	-0.05
4. Příslušenství - venk. úpravy Bez výrazného vlivu na cenu	3	0.00
5. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
6. Stavebně- technický stav Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.7+0.1 pro stáří 60 let)	2	0.8000
Celkem *		-0.06
* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_6 = (1 + -0.06) \times 0.8 = 0.752$$

4.1.7.6 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

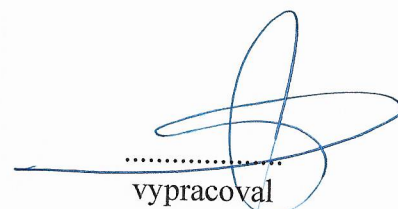
Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.531,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.752
I _t : index trhu		x 0.619
I _p : index polohy		x 1.050
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.237,05
Cena za celý obestavěný prostor 71.52 m ³	= Kč	88.473,93
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	44.236,97
Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví	Cena celkem Kč	44.237,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	527.172,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	527.172,-
Zjištěná výsledná cena id. podíl 1/2	Kč	527.172,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	527.170,-

Slovy: Pětsetdvacetsedmtisícjednostosedmdesát Kč

V Děčíně, dne 4.prosince 2024


.....
vypracoval

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 171 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Kravaře čp. 86, rod dům, kú.Kravaře v Čechách, obec Kravaře, LVč. 140, GPS 50.6312178N, 14.3894711E, je **527.170,-Kč.**

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 095068/2024.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII