

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2603-045-2024

o ceně 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.

Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 493/05-440

Oceňovací předpis:

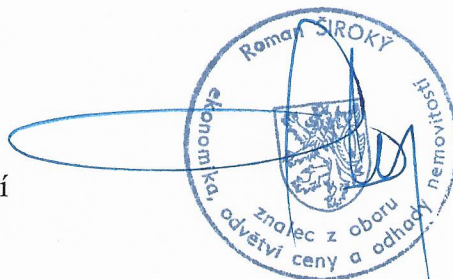
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, 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 18 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 2.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. 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.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Stvolínky, list vlastnictví č. 158, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa dne 2.10.2024. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Stvolínky, 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 Stanislava Hercega.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Stvolínky je obec nacházející se v okrese Česká Lípa v Libereckém kraji, na rozhraní Ralské pahorkatiny a Českého středohoří. Severně od Stvolínek zasahuje na území obce Chráněná krajinná oblast České středohoří, z jihu pak přiléhá CHKO Kokořínsko - Máchův kraj. Žije zde 328 obyvatel. Vesnicí prochází frekventovaná silnice, jež spojuje okresní města Česká Lípa a Litoměřice. Z hlediska struktury půdorysu je obec rozdělena protékajícím potokem do dvou částí. Na levém (severním) břehu potoka leží centrum obce s návší, zámek (bývalou vodní tvrzí) a kostelem, kdežto na břehu pravém nalezneme řídkou, silně rozptýlenou zástavbu a hřbitov s pozdně gotickou barokně přestavěnou kaplí sv. Justina. Ke Stvolínkám patří Kolné, Novina, Stvolínecké Petrovice a Taneček. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 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.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 158 obec a kú. Stvolínky zapsáni:

Podíl 1/2

SJM Herceg Stanislav a Zitová Jana

471 02 Stvolínky čp. 46

Podíl 1/2 SJM

Novotný Petr a Novotná Dagmar

471 02 Stvolínky čp. 46

471 24 Ralsko, Kuřívody čp.503

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

Stvolínky čp. 10, rod. dům, p.č. 112, p.č. 113. Smlouva kupní ze dne 21.9.2022, PÚZ 27.9.2022, zápis proveden dne 20.10.2022, čj. V-6549/2022-501, kú. Stvolínky, LVč. 43, kupní cena 1.625.000,-Kč. OP 1.000m³. Stav horší, neobydleno.

4.1.1.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	0.95
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	0.95
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	0.95
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.8574

4.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.625.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.8574	= Kč	1.895.265,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1000.00 m ³	= Kč	1.895,27

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 1.894.050,-Kč a kdy nákladová

metoda spoluhl. podílu id. 1/2 byla vypočtena na částku 1.017.643,- Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů tj. 1.894.050,-Kč. Spoluhl. podíl. id 1/2 činí 947.025,-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	1625000	0.857	1895265
2	1900000	1.000	1900000
3	3850000	2.040	1886885
Celk.prům.			1894050
Minimum			1886885
Maximum			1900000

4.1.2.3 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	1.886.885,-
Průměrná cena	= Kč	1.894.050,-
Maximální cena	= Kč	1.900.000,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	1.892.083,-
Výměra předmětu ocenění = 1200.00 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.894.050,-
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	947.025,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	947.025,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Stvolínky čp. 51, rod. dům s p.č. 192/1 zem.stavba bez čp./č.ev a p.č. 192/2. Smlouva kupní ze dne 26.10.2023, PÚZ 26.10.2023, zápis proveden dne 22.11.2023, čj. V-6155/2023-501, kú. Stvolínky, LVč. 337, kupní cena 1.900.000,-Kč. Velmi obdobná nemovitost se stejným vybavením a stejných rozměrů.

4.1.3.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.900.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	1.900.000,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1200.00 m ³	= Kč	1.583,33

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Stvolínky čp. 6, rod. dům s p.č. 101/1 a p.č. 101/2 součástí je stavba bez čp./č.ev, jiná stavba. Smlouva kupní ze dne 4.7.2024, PÚZ 13.8.2024, zápis proveden dne 6.9.2024, čj. V-4681/2024-501, kú. Stvolínky, LVč. 16, kupní cena 3.850.000,-Kč. Obdobná nemovitost s výrazně vyšším vybavením a vyšší kvalitě a přibližně stejných rozměrů.

4.1.4.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.02
3.	Velikost pozemku	1.05
4.	Příslušenství	1.05
5.	Technický stav	1.20
6.	Vybavení	1.20
7.	Stáří	1.05
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.20
Index odlišnosti (součin hodnot)		2.0404

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	3.850.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 2.0404	= Kč	1.886.885,-
Z toho cena za m ³ při výměře 1100.00 m ³	= Kč	1.715,35

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 182 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 920m², jehož součástí je stavba č.p. 46, zem. usedlost.

4.1.5.2 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
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

Elektrina, 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

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1623$$

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

Hodnocený znak	Pásma	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

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

4.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	319,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 1963 \text{ Kč} \times 0.1623 = 319 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.7470
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.711 \times 1.050$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	238,29
Cena za celou výměru 920.00 m^2	= Kč	219.229,56
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	109.614,78
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč		109.615,-

4.1.6 Vedlejší stavba s krovem neumož.zřízení podkroví

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Zděná kolna přistavěná ve dvorním traktu k domu čp. 46, která slouží jako sklad zahr. náčiní, dřeva a uhlí s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem, dveře náplňové, podlahy betonové, bez dalšího vybavení.

4.1.6.2 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

4.1.6.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	3.7*2.20*6.45	=	52.50 m ³
---------------	---------------	---	----------------------

4.1.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	2.20*6.45 14.19 m ²	0.00 m	3.70 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 14.19 m² a prům.výška podlaží je 3.70 m.

4.1.6.5 Vybavení stavby

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

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

4.1.6.6 Opotřebení stavby

Při stáří 80 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 80%.

4.1.6.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K ₄ : koeficient vybavení stavby		x 1.0000
K ₅ : koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
K _i : změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.9750
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7470
pp = It x Ip = 0.711 x 1.050		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.222,33
Cena za celý obestavěný prostor 52.50 m ³	= Kč	116.672,33
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	116.672,33
Snížení ceny za opotřebení 80%	- Kč	93.337,86
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	23.334,47
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	11.667,24

Vedlejší stavba s krovem neumož.zřízení podkroví	Cena celkem Kč	11.667,-
--	----------------	----------

4.1.7 Vedlejší stavba s krovem neumož.zřízení podkroví

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

4.1.7.1 Popis

Zděná stodola v zadní části dvorního traktu, která lemuje okraj zahrady, sloužila jako chlěvy, nyní je využívána ke skladu dřeva, uhlí a náhr. dílů na automobily. je zděné konstrukce, se sedlovou střechou s půdním prostorem, krov dřevěný, krytina taška, klemp. chybí, podlahy hlíněné a betonové, dveře svlakové, vrata křídlová plechová. Vše dožité.

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	8.00*12.00*3.10	=	297.60 m ³
Zastřešení	8.00*12.00*4.40/2	=	211.20 m ³
celkem =			508.80 m ³

4.1.7.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	2.20*6.45 14.19 m ²	0.00 m	3.70 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 14.19 m² a prům.výška podlaží je 3.70 m.

4.1.7.5 Vybavení stavby

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

Všechny konstrukce a vybavení mají standardní vybavení a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

4.1.7.6 Opotřebení stavby

Při stáří 80 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 80%.

4.1.7.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.0000
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.9750
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7470
pp = It x Ip = 0.711 x 1.050		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.222,33
Cena za celý obestavěný prostor 508.80 m ³	= Kč	1.130.721,50
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.130.721,50
Snížení ceny za opotřebení 80%	- Kč	904.577,20
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	226.144,30
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	113.072,15
Vedlejší stavba s krovem neumož.zřízení podkroví	Cena celkem Kč	113.072,-

4.1.8 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1.8.1 Popis

Jedná se o krajní řadový patrový a částečně podsklepený dům, při hlavní průjezdni komunikaci obcí, umístění při pravé stranu v centru obce Stvolínky. Dům je zděné konstrukce, částečně podsklepený bez svislé i vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, je obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Obvodové zdivo je smíšené pískovec a cihla stropy dřevěné, krov dřevěný, střecha sedlová, z čelní strany polovalba, střešní krytina taška cementová a bobrovka, klemp. konstrukce pouze z části jen žlaby. Vnitřní omítky vápenné, štukové, fasáda hladká, z části opadaná, zvětralá. Vnitřní konstrukce standardní místami mírně podstandardní, schody bet., dveře plné, okna dřevěná špaletová, podlahy prkenné, v chodbách betony, PVC, vytápění kotel na TP, sporák na PB, záchody splachovací, koupelna s oc. vanou, vše zanedbané. Technický stav zhoršený, vnitřní prostory neudržované, špatný stav instalací, komína, krovů a krytiny, vše téměř dožitě.

4.1.8.2 Charakteristika stavby

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

4.1.8.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$(3.7*1.5+3.5*1.7+3.7*2.5)*2.7$	=	56.03 m ³
Vrchní stavba	$10.00*13.90*2.90+10.00*13.90*2.90$	=	806.20 m ³
Zastřešení	$10.50*13.90*4.60/2$	=	335.69 m ³
		celkem =	1197.91 m ³

4.1.8.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - sklep	20.75 20.75 m ²	0.00 m	2.70 m
1.NP - přízemí	10.00*13.90 139.00 m ²	0.00 m	2.90 m
2.NP - 1.patro	10.00*13.90 139.00 m ²	0.00 m	2.90 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 99.58 m² a prům.výška podlaží je 2.89 m.

4.1.8.5 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.

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

4.1.8.6 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 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	5	1.02
9. Občanská vybavenost obce Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) nebo žádná	3	0.90
Celkem 1. až 5. znak		-0.14

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.14) \times 0.8262 = 0.711$$

4.1.8.7 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	7	0.01

Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	4	0.03
MHD - centrum obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	1	-0.02
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem *		0.04
----------	--	------

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

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

4.1.8.8 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	2	-0.01
Dvojdomek, dům řadový		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	2	0.01
Hodnota více jak 1 do 2 včetně		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 298.75 m ² / zastavěná plocha 1.NP 139.00 m ² = podlažnost 2.15		
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)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
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	2	-0.02
Mírně snižující cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.5950

Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)
(hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0.1 pro stáří 110 let)

Celkem *	-0.09
* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává	

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.09) \times 0.595 = 0.541$$

4.1.8.9 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

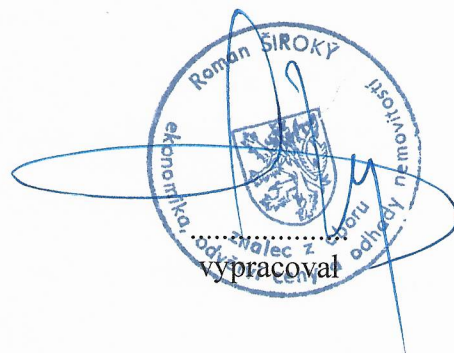
Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.238,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.541
I _t : index trhu		x 0.711
I _p : index polohy		x 1.050
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.307,76
Cena za celý obestavěný prostor 1197.91 m ³	= Kč	1.566.582,90
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	783.291,45
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	783.289,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	947.025,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	947.025,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	947.025,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	947.030,-

Slovy: Devětsetčtyřicetsedmtisíctřicet Kč

V Děčíně, dne 2.prosince 2024



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá 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, je 947.025,-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 094458/2024.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII