

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2572-015-2024

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 5/6, pozemku p.č. st. 199 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba České Kopisty čp. 148, rod. dům, kú. České Kopisty, obec Terežín, LVč. 175. GPS 50.5236092N, 14.1704533E.

Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 1927/22-47

Oceňovací předpis:

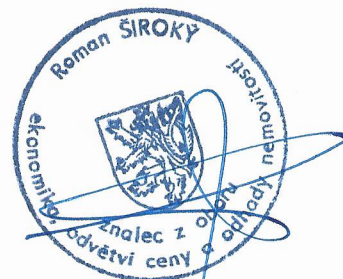
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020,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

Oceněno ke dni:

26.března 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 3.dubna 2024

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluhl. podílu v rozsahu id. 5/6, pozemku p.č. st. 199 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba České Kopisty čp. 148, rod. dům, kú. České Kopisty, obec Terežín, LVč. 175.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. České Kopisty, obec Terezín, list vlastnictví č. 175, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice dne 5.12.2023. Kopie katastrální mapy pro k.ú. České Kopisty, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice 26.3.2024. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 26.3.2024. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 26.3.2024, bez možnosti vnitřní prohlídky. Povinnému byl zaslán doporučený i obyčejný dopis s žádostí o termín prohlídky a zaměření, povinný nekomunikoval a prohlídku neumožnil.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Terezín je malé pevnostní město nacházející se v okrese Litoměřice, v Ústeckém kraji, pouze dva kilometry jihovýchodně od Litoměřic. Město stojí na obou stranách řeky Ohře, která je rozděluje na Malou a hlavní pevnost a severně od města se vlévá do Labe. Terezínem vede silnice II/608, která se na severozápadním okraji města napojuje na silnici I/15. Součástí Terezína jsou také tři sousední vesnice: České Kopisty, Nové Kopisty a Počaply. Celkem ve městě žije přibližně 2 900 obyvatel. České Kopisty jsou vesnice, část města Terezín v okrese Litoměřice. Nachází se ve stejnojmenném katastrálním území s rozlohou 2,97 km², asi dva kilometry severovýchodně od Terezína. Samotná nemovitost je volně stojící rodinný dům v lokalitě zastavěné obdobnými domky v zahradním prostředí v klidné lokalitě obce v její západní části. Dům je napojen na veřejné inž. sítě. Vzhledem k tomu, že znalec neměl možnost ohledání vnitřních prostor domu. Je ocenění provedeno pouze z venkovního ohledání. Povinnému byl zaslán doporučený i obyčejný dopis, ovšem povinný nereagoval. V době místní prohlídky nebyl nikdo doma. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl v rozsahu id. 5/6, pozemku p.č. st. 199 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba České Kopisty čp. 148, rod. dům, kú. České Kopisty, obec Terezín, LVč. 175. GPS 50.5236092N, 14.1704533E.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 175 obec Terezín, kú. České Kopisty zapsáni:

Podíl 5/6

Miroslav Bergl, České Kopisty 148
412 01 Terezín

Podíl 1/6

Václava Krejzová, České Kopisty 12
412 01 Terezín

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 spoluhl. podílu v rozsahu id. 5/6, pozemku p.č. st. 199 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba České Kopisty čp. 148, rod. dům, kú. České Kopisty, obec Terezín, LVč. 175.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Rodinný dům čp. 58 Travčice, Smlouva kupní ze dne 3.5.2022, PÚZ 3.5.2022, zápis proveden 25.5.2022, čj. V-4699/2022-506, LVč. 16, kú. Travčice, Cena 3.000.000,-Kč. OP cca 450m³.

4.1.1.2 Zjištěné parametry srovnatelné věci

| | | |
|----------------------------------------------------------------|------|-------------|
| Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku | = Kč | 3.000.000,- |
| Pramen zjištění ceny: kupní smlouva | | |
| Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000 | = Kč | 3.000.000,- |
| Z toho cena za m ³ při výměře 350.00 m ³ | = Kč | 8.571,43 |

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 za 1m³ obestavěného prostoru 5.987,-Kč a průměrnou částku celkově 3.097.674,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 1.508.88,- Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů tj. 3.097.674,-Kč. Spoluhl. podíl. id 5/6 činí 2.581.395,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: České Kopisty

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

| Objekt č. | Cena srov. obj. Kč | Index odlišnosti | Cena oceň. obj. Kč |
|------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| 1 | 3000000 | 1.000 | 3000000 |
| 2 | 1000000 | 0.303 | 3294893 |
| 3 | 641000 | 0.214 | 2998129 |
| Celk.prům. | | | 3097674 |
| Minimum | | | 2998129 |
| Maximum | | | 3294893 |

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

| | | |
|----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Cena odvozená z porovnatelných předmětů: | | |
| Minimální cena | = Kč | 2.998.129,- |
| Průměrná cena | = Kč | 3.097.674,- |
| Maximální cena | = Kč | 3.294.893,- |
| Cena stanovená cenovým porovnáním: | | |
| Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální)) | = Kč | 3.053.159,- |
| Výměra předmětu ocenění = 598.00 m ³ | | |
| Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy | = Kč | 3.097.674,- |
| Započtení spoluhl.podílu 5/6 | = Kč | 2.581.395,- |
| Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět | Cena celkem Kč | 2.581.395,- |

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Rodinný dům čp. 124 Zahořany u Litoměřic, Smlouva kupní NZ 243/2023 ze dne 26.6.2023, PÚZ 30.06.2023, zápis proveden 25.7.2023, čj. V-6925/2023-506, LVč. 92, kú. Zahořany u Litoměřic, Cena 1.000.000,-Kč. OP cca 750m³.

4.1.3.2 Index odlišnosti

| Pol. | Kriterium | Hodnota kriteria |
|----------------------------------|--------------------|------------------|
| 1. | Poloha | 0.90 |
| 2. | Velikost | 0.80 |
| 3. | Velikost pozemku | 1.00 |
| 4. | Příslušenství | 0.85 |
| 5. | Technický stav | 0.85 |
| 6. | Vybavení | 0.85 |
| 7. | Stáří | 0.85 |
| 8. | Přípojky, sítě | 0.95 |
| 9. | Rizika, závady | 1.00 |
| 10. | Regulace nájemného | 1.00 |
| 11. | Jiné | 1.00 |
| 12. | Úvaha odhadce | 0.85 |
| Index odlišnosti (součin hodnot) | | 0.3035 |

4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

| | | |
|----------------------------------------------------------------|------|-------------|
| Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku | = Kč | 1.000.000,- |
| Pramen zjištění ceny: kupní smlouva | | |
| Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.3035 | = Kč | 3.294.893,- |
| Z toho cena za m ³ při výměře 750.00 m ³ | = Kč | 4.393,19 |

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Rodinný dům čp. 58 Křešice u Litoměřic, Smlouva kupní ze dne 13.6.2022, PÚZ 21.7.2022, zápis proveden 12.8.2022, čj. V-7598/2022-506, LVč. 213, kú. Křešice u Litoměřic, Cena 641.000,-Kč. OP cca 600m³.

4.1.4.2 Index odlišnosti

| Pol. | Kriterium | Hodnota kriteria |
|----------------------------------|--------------------|------------------|
| 1. | Poloha | 0.85 |
| 2. | Velikost | 0.85 |
| 3. | Velikost pozemku | 0.85 |
| 4. | Příslušenství | 0.85 |
| 5. | Technický stav | 0.80 |
| 6. | Vybavení | 0.80 |
| 7. | Stáří | 0.80 |
| 8. | Přípojky, sítě | 1.00 |
| 9. | Rizika, závady | 1.00 |
| 10. | Regulace nájemného | 1.00 |
| 11. | Jiné | 1.00 |
| 12. | Úvaha odhadce | 0.80 |
| Index odlišnosti (součin hodnot) | | 0.2138 |

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

| | | |
|----------------------------------------------------------------|------|-------------|
| Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku | = Kč | 641.000,- |
| Pramen zjištění ceny: kupní smlouva | | |
| Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.2138 | = Kč | 2.998.129,- |
| Z toho cena za m ³ při výměře 600.00 m ³ | = Kč | 4.996,88 |

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č.st. 199 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 361m², jehož součástí je stavba rod. domu čp. 148.

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 2001 - 5000 | 2 | 0.80 |
| 2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce | 4 | 0.60 |
| 3. Poloha obce 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 | 1.01 |
| 4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | 1 | 1.00 |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------|
| 5. Dopravní obslužnost obce | 2 | 0.95 |
| Železniční zastávka a autobusová zastávka | | |
| 6. Občanská vybavenost v obci | 2 | 0.98 |
| Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | | |
| Součin hodnot | | 0.4514 |

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4514$$

4.1.5.3 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. Svažitost pozemku a expozice | 4 | 0.00 |
| Svažitost 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 | 1.102,- |
| $ZC = ZC_v \times I_u = 2442 \text{ Kč} \times 0.4513 = 1102 \text{ Kč}$ | | |
| Index cenového porovnání | | x 0.7050 |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.564 \times 1.250$ | | |
| Cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 776,91 |
| Cena za celou výměru 361.00 m^2 | = Kč | 280.464,51 |
| Započtení spoluhl.podílu 5/6 | = Kč | 233.720,43 |
| Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč | | 233.720,- |

4.1.6 Vedlejší stavba s krovem neumož.zřízení podkroví

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

4.1.6.1 Popis

Zděná přisatvba z pravé strany domu, přístupná přímo chodby domu, kde se nachází prádelna, druhé WC, dílna, vstup do kotelny s kotlem ústředního topení na TP. Konstrukce obdobná, jako dům střecha vlnitý et., komín z koteln, okna jedn., dveře ze dvorku dřevěné.

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 | 9.00*4.00*2.6 | = | 93.60 m ³ |
|---------------|---------------|---|----------------------|

4.1.6.4 Podlaží

| Označení | Rozměry zastavěné plochy | | Výška podlaží |
|----------------|------------------------------------------------|--------------|---------------|
| | Zastavěná plocha | Světlá výška | |
| 1.NP - přízemí | 10.00*13.00-2.00*2.00 126.00 m ² | 0.00 m | 2.80 m |

Celkem: žádné podzemní a žádné nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 0.00 m² a prům.výška podlaží je 0.00 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 |
|------|------------------------------------------|-----------|----------------|------------------|
| 8. | Schodiště navíc | 0.03222 | 100% | 0.03222*1.852/Ki |
| 13. | Konstrukce navíc navíc | 0.07970 | 100% | 0.0797*1.852/Ki |
| 14. | Konstrukce navíc navíc | 0.02246 | 100% | 0.02246*1.852/Ki |
| 15. | Konstrukce navíc navíc | 0.01367 | 100% | 0.01367*1.852/Ki |
| 16. | Konstrukce navíc navíc | 0.06316 | 100% | 0.06316*1.852/Ki |
| 17. | Konstrukce navíc navíc | 0.03906 | 100% | 0.03906*1.852/Ki |
| 18. | Konstrukce navíc navíc | 0.00488 | 100% | 0.00488*1.852/Ki |
| 19. | Konstrukce navíc navíc | 0.02734 | 100% | 0.02734*1.852/Ki |
| 20. | Konstrukce navíc navíc | 0.01562 | 100% | 0.01562*1.852/Ki |
| 21. | Konstrukce navíc navíc | 0.00488 | 100% | 0.00488*1.852/Ki |
| 22. | Konstrukce navíc navíc | 0.02832 | 100% | 0.02832*1.852/Ki |
| 23. | Konstrukce navíc | | | |

| | | | | |
|-----|----------------------------------|---------|------|------------------|
| 24. | navíc Konstrukce navíc | 0.00488 | 100% | 0.00488*1.852/Ki |
| 25. | navíc Konstrukce navíc | 0.04882 | 100% | 0.04882*1.852/Ki |
| 26. | navíc Konstrukce navíc | 0.00392 | 100% | 0.00392*1.852/Ki |
| | navíc | 0.02930 | 100% | 0.0293*1.852/Ki |
| | | | | 0.26036 |

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.26036) = 1.1406$$

4.1.6.6 Opotřebení stavby

Při stáří 60 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 60%.

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 |
| K4: koeficient vybavení stavby | | x 1.1406 |
| K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20) | | x 1.0000 |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41) | | x 2.9750 |
| pp: koeficient dle trhu a polohy | | x 0.7050 |
| pp = It x Ip = 0.564 x 1.250 | | |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 2.990,33 |
| Cena za celý obestavěný prostor 93.60 m ³ | = Kč | 279.894,89 |
| Cena stavby bez opotřebení | = Kč | 279.894,89 |
| Snížení ceny za opotřebení 60% | - Kč | 167.936,93 |
| Cena stavby po započtení opotřebení | = Kč | 111.957,96 |
| Započtení spoluvl.podílu 5/6 | = Kč | 93.298,30 |
| Vedlejší stavba s krovem neumož.zřízení podkroví | Cena celkem Kč | 93.298,- |

4.1.7 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1.7.1 Popis

Samostatně stojící rodinný dům nepodsklepený o jednom nadzemním podlaží a obytným podkrovím jedna místnost (mansarda) do 1/3 zast. pl. I.NP. s valbovou střechou. Obvodové konstrukce jsou zděné, okna v I. NP plastová, omítka břizolit, střešní krytina bet. taška. Vzhledem k tomu, že znalci nebyla umožněna prohlídka vnitřních prostor, bude vnitřní vybavení oceněno odhadem a z informací sousedů. Dle v celku dobré úrovně vnějšku domu se předpokládá, že vnitřní prostory včetně konstrukcí krátkodobé životnosti budou ve standardním provedení. Znalec se spojil s dcerou spoluvlastníka nemovitostí paní Lenkou Sedlákovou (dcera pí. Václavy Krejzové - spoluvl. id. 1/6 na domu), která poskytla znalci

podrobnější informace o domu. Dispozice domu je v I. NP dva pokoje, obývací pokoj, kuchyně, koupelna, WC, přístupová chodba, vstup do přístavby kde se nachází prádelna, druhé WC, dílna, vstup do kotelny s kotlem ústředního topení na TP, a schodiště na půdu a do podkrovní místnosti. V roce 2002 postihla obec České Kopisty rozsáhlá povodeň, která zaplavila i tento dům. Následně po této povodni, byl celý dům zrekonstruován. Byly vylité nové podlahy, nové krytiny, nová KL, osazena plast. okna v I.NP, nové štuky, nové rozvody topení, elektřiny, osazen nový el. bojler, nové dveře. V současné době však není známo v jaké stavu se vnitřní prostory domu nacházejí. Informace od pí. Sedlákové jsou k roku 2002. Od této doby v domě nebyla. Dle informace od pí. Sedlákové postavil dům její dědeček v 60tých létech minulého století.

4.1.7.2 Charakteristika stavby

| | |
|------------------|---------------------------------------------|
| CZCC: | 111 |
| SKP: | 46.21.11 |
| Typ: | A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím |
| Druh konstrukce: | Zděná |

4.1.7.3 Obestavěný prostor

| | | | |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|
| Vrchní stavba | $(10.00 \cdot 13.00 - 2.00 \cdot 2.00) \cdot 3.00$ | = | 378.00 m ³ |
| Zastřešení | $(4 \cdot 10 \cdot 3/2) + ((10-4) \cdot 10 \cdot 3/3) + (3 \cdot (3-2) \cdot (2-2 \cdot 2/3)/3) + (3 \cdot (3-2) \cdot (2 \cdot 2/3)/2) + (3 \cdot 2 \cdot (2 \cdot 2/3)/2)$ | = | 126.67 m ³ |
| | | celkem = | 504.67 m ³ |

4.1.7.4 Podlaží

| Označení | Rozměry zastavěné plochy | | Výška podlaží |
|----------------|------------------------------------------------|--------------|---------------|
| | Zastavěná plocha | Světlá výška | |
| 1.NP - přízemí | 10.00*13.00-2.00*2.00 126.00 m ² | 0.00 m | 2.80 m |

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 126.00 m² a prům.výška podlaží je 2.80 m.

4.1.7.5 Vybavení stavby

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

| Pol. | Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení | Cen.podíl | Podíl části | n |
|------|------------------------------------------|-----------|----------------|--------------|
| 1. | Základy vč. zemních prací podstandard | 0.08200 | 100% | -0.082 |
| 9. | Vnější obklady chybí | 0.00500 | 100% | -0.005*1.852 |
| 13. | Okna nadstandard | 0.05200 | 100% | 0.052 |
| 16. | Vytápění nadstandard | 0.05200 | 100% | 0.052 |

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.01274) = 1.0069$$

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

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota Ti |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi | 2 | 0.00 |
| Nabídka odpovídá poptávce | | |
| 2. Vlastnické vztahy | 4 | -0.02 |
| Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví | | |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost | 2 | 0.00 |
| Bez vlivu nebo stabilizovaná území | | |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost | 2 | 0.00 |
| Bez vlivu | | |
| 5. Ostatní neuvedené | 2 | 0.00 |
| Bez dalších vlivů | | |
| 6. Povodňové riziko | 2 | 0.80 |
| Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) | | |
| 7. Význam obce | 4 | 0.90 |
| Ostatní obce | | |
| 8. Poloha obce | 7 | 0.80 |
| V ostatních případech | | |
| 9. Občanská vybavenost obce | 2 | 1.00 |
| Základní vybavenost (obchod, ambulanti zařízení a základní škola) | | |
| Celkem 1. až 5. znak | | -0.02 |

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.02) \times 0.576 = 0.564$$

4.1.7.7 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota Pi |
|-----------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 1. Druh a účel užití stavby | 1 | 1.00 |
| Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | | |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP | 1 | 0.04 |
| Rezidenční zástavba | | |
| 3. Poloha pozemku v obci | 2 | 0.02 |
| Navazující na střed (centrum) obce | | |
| 4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci | 1 | 0.00 |
| Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | | |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku | 1 | 0.00 |
| V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | | |
| 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 | 2 | 0.00 |
| Průměrná nezaměstnanost | | |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené | 3 | 0.15 |
| Vlivy zvyšující cenu | | |
| Celkem * | | 0.25 |

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.25) \times 1 = 1.250$$

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

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota V _i |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|
| 0. Typ stavby a) | 1 | A |
| 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) | 1 | 0.00 |
| Hodnota 1 | | |
| Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 126.00 m ² / zastavěná plocha 1.NP 126.00 m ² = podlažnost 1.00 | | |
| 5. Napojení na sítě (přípojky) | 5 | 0.08 |
| Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan | | |
| 6. Způsob vytápění stavby | 3 | 0.00 |
| Ústřední, etážové, dálkové | | |
| 7. Zákl. příslušenství v RD d) | 4 | 0.05 |
| Úplné nadstandard. nebo více zákl.přísl. standard. proved., popřípadě prádelna | | |
| 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 | 2 | 0.00 |
| Od 300 m ² do 800 m ² celkem | | |
| 12. Kriterium jinde neuvedené | 5 | 0.10 |
| Významně zvyšující cenu | | |
| 13. Stavebně- technický stav | 2 | 0.8000 |
| Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.7+0.1 pro stáří 60 let) | | |
| Celkem * | | 0.23 |

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.23) \times 0.8 = 0.984$$

4.1.7.9 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

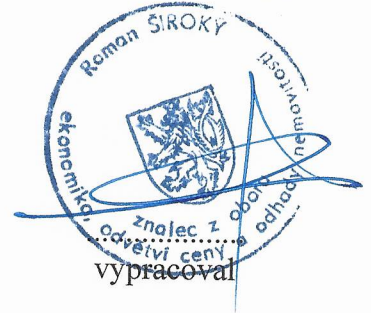
| | | |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Základní cena za m ³ obestavěného prostoru | = Kč | 3.189,- |
| I _v : index konstrukce a vybavení | | x 0.984 |
| I _t : index trhu | | x 0.564 |
| I _p : index polohy | | x 1.250 |
| Cena upravená uvedenými indexy | = Kč | 2.212,27 |
| Cena za celý obestavěný prostor 504.67 m ³ | = Kč | 1.116.467,86 |
| Započtení spoluhl.podílu 5/6 | = Kč | 930.389,88 |
| Rodinný dům se šikmou střechou | Cena celkem Kč | 930.389,- |
| Určení obvyklé ceny | Cena celkem Kč | 2.581.395,- |

5. REKAPITULACE

| | | |
|---------------------------------------------|----|--------------------|
| 1) Určení obvyklé ceny podíl id. 5/6 | Kč | 2.581.395,- |
| Zjištěná výsledná cena podíl id. 1/6 | Kč | 2.581.395,- |
| Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky | Kč | 2.581.400,- |

Slovy: Dvamilionypětsetosmdesátjedentisícčtyřista Kč

V Děčíně, dne 3.dubna 2024



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluhl. podílu v rozsahu id. 5/6, pozemku p.č. st. 199 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba České Kopisty čp. 148, rod. dům, kú. České Kopisty, obec Terežín, LVč. 175 je 2.581.400,-Kč.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7.7.1993, č.j.Spr. 3364, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném krajským soudem v Ústí nad Labem.

Znalecký posudek je v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 030045/2024.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII