

NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 58-43/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Píšťany, obec Píšťany, okres Litoměřice:
rodinného domu č.p. 78 na pozemku parc. č. St. 68,
s pozemky parc. č. St. 68, 55/5, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1317/12

Datum místního šetření: 10. dubna 2017

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 10. dubna 2017 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 2. května 2017

Tento posudek obsahuje 23 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1317/12-83 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinné paní Angeliky Stojkové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 10. dubna 2017.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 trhu 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 284 vyhotovený dne 28.2.2017 pro k.ú. Píšťany:

A: Vlastník: mmj.: Stojková Angelika, Holandská 2438, 27201 Kladno

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Píšťany z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 10.4.2017. Při prohlídce nemovitosti byl přítomen partner spoluvlastnice.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 78 na pozemku parc. č. St. 68
- Vedlejší stavba – na pozemku parc.č. St. 68
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. St. 68, 55/5
- Pozemek parc.č. St. 68 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 138 m²
- Pozemek parc.č. 55/5 – zahrada o výměře 163 m²

Rodinný dům se nachází v obci Píšťany, číslo popisné 78. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané vedlejší zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

Spolu s parcelami č. St. 68 a 55/5 je užívána i parcela č. 55/8 (66 m²) ve vlastnictví obce (LV 1), parcely jsou pod společným oplocením.

V minulosti byl dům zaplaven. Podle registru programu Aquarius je kód záplavy 4 - nepojistitelné riziko.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	208
Poloha obce:	Obec Píšťany se nachází asi 4 km jihozápadně od Litoměřic. Nachází se v rovinaté krajině mezi řekou Labe a Žernoseckým jezerem.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Není
Škola:	Není
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka obchodu a služeb
Občanská vybavenost:	Hřiště, restaurace
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	V západní části obce, asi 150 m severozápadně od středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý terén
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na silnici před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům řadový koncový
Příslušenství	Vedlejší stavba, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	Není
Technická hodnota	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Přípojka na veřejnou kanalizaci
Elektrická síť:	230/400 V
Plyn:	Není zaveden
Telefon:	Není zaveden

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Píšťany, číslo pop. 78. Dům je řadový koncový, z části podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou s obytným podkrovím.

Objekt	Rodinný dům řadový koncový
Půdorys	Do tvaru L
Podsklepení	Na části půdorysu
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ano
Základy	Základové pasy
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených prům. tl. 45 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Pálené tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenné hladké
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový koncový, uliční fasáda je orientována k východu. Vstup do domu je do přistavěného zádveří, odtud do dalších místností v 1.NP a po schodišti do podkroví a do suterénu. Přistavěné zádveří v 1.NP tvoří ve 2.NP terasu, na kterou je vstup z chodby.

Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 3+1, skládá se z těchto částí:

1.PP - sklep

1.NP – pokoj, kuchyň, koupelna s WC, spíž, chodba, zádveří

Podkroví – 2 pokoje, chodba, terasa

Půdorys domu je do tvaru L, směrem do dvora na levé straně navazuje na dům vedlejší stavba - dílna. Vedle ní je další zděná vedlejší stavba, ta je ale ve zhoršeném stavebně-technickém stavu (bez střechy). Kolem domu je z části dlážděný dvůr a zatravněná zahrada.

Dům je zděný z cihel pálených průměrné tl. 45 cm. Krov je dřevěný, střecha je sedlová krytá pálenými taškami. Fasáda je vápenná hladká, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová, dveře hladké. Stropy jsou rovné a šikmé, vnitřní omítky vápenné hladké, keramické obklady jsou v koupelně. Podlahy místností tvoří prkna na sraz a keramická dlažba. Vnitřní vybavení tvoří umyvadlo, sprchová vanička a WC kombi. V kuchyni je jen

kuchyňská linka, chybí sporák a dřez. Ohřev vody chybí. Vytápění je lokální – kamny na TP. Dům je připojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Na zemní plyn je možné připojení.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1930 (dle odborného odhadu, původní stáří je na fasádě sousedního domu)
Provedené úpravy	2003 – plastová okna, fasáda, vnitřní vybavení koupelny, keramický obklad
Zjištěné závady	- zvýšená vlhkost zdiva - střechou zatéká dešťová voda do podkrovních místností - trhliny ve zdivu přistavěného zádveří - chybí vybavení kuchyně a ohřev vody
Celkový technický stav	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu, s velmi zanedbanou údržbou a nižším stupněm vnitřního vybavení.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	5,50	4,50	2,40	24,75	59,40
	Celkem 1.PP				24,75	59,40

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	8,60	6,65	3,00	57,19	171,57
	zádveří vč. zastřešení	2,70	5,20	2,70	14,04	37,91
	Celkem 1.NP				71,23	209,48

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	8,60	6,65		57,19	
- výška půdní nadezdívky			1,00		57,19
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,00		85,79
Celkem zastřešení					142,98

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	24,75	59,40
1. nadzemní podlaží	71,23	209,48
zastřešení vč. podkroví		142,98
Celkem	95,98	411,86
<i>Poměr ZP podzemního podlaží a 1.NP (pro stanovení typu)</i>		34,75 %

Užitná plocha domu

1. PP	výměra (m2)	celkem výměra (m2)
sklep	19,70	
Celkem		19,70
Redukce plochy 1.PP na 1/2		9,85
1. NP		
pokoj	18,15	
kuchyň	13,00	
koupelna s WC	3,80	
spíž	1,20	
chodba	5,75	
zádveří	6,15	
Celkem		48,05
Podkroví		
pokoj	17,50	
pokoj	11,20	
chodba	3,20	
terasa (12,35 m2)	0,00	
Celkem		31,90

Celkem 1.PP+1.NP+podkroví		99,65
Celkem - po redukcí 1.PP		89,80

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP									
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN17									
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					typ	A nepodsklepený			
Střecha						sklonitá bez podkroví			
Základní cena			dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC/	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví				ppod		1,120			
Základní cena po 1. úpravě			= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m³	2 564,80			
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	411,86			
Koeficient polohový			(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	0,80			
Koeficient změny cen staveb			(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC:	111	2,163	
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení		Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným a šikmým podhledem	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálené tašky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenné hladké	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna	P	0,02300	100	0,02300	0,46	0,01058
11	Schody	betonové	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	plastová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	keramická dlažba, prkna na sraz	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, prkna na sraz	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	230/400V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené vody	P	0,03200	100	0,03200	0,46	0,01472
20	Zdroj teplé vody	chybí	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
24	Vnitřní vybavení	umývadlo, sprchový kout	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC kombi	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,89630
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,89630
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				3 977,90
Rok odhadu								2017
Rok pořízení								1930
Stáří			S	roků				87
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení - odborný odhad			O	%				65,00
Výchozí cena			CN	Kč				1 638 337,89
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 638 337,89
Odpočet na opotřebení 65,00 %			O	Kč				-1 064 919,63
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				573 418,26
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				573 418,26

2.3 Vedlejší stavba – dílna

Vedlejší stavba – dílna se nachází ve dvoře, navazuje kolmo na levou stranu domu. Je zděná z cihel pálených, má 1 NP, pultová střecha je krytá pálenými taškami. Stavebně-technický stav je podprůměrný.

Výpočet výměr

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část vč. zastřešení	2,40	2,90	3,30	6,96	22,97
	Celkem 1.NP				6,96	22,97

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	6,96	22,97
Celkem	6,96	22,97

2.3.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Objekt je společně užíváný se stavbou hlavní, je jejím příslušenstvím, zastavěná plocha objektu nepřesahuje 100 m², nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu; podle § 16 odst. 1 vyhlášky se tedy jedná o vedlejší stavbu.

2.3.2 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny		Vedlejší stavba - dílna						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN16								
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A	zděná	nepodsklepená	
Střecha						sklonitá	podkroví nezřízeno	
Rok odhadu								2017
Rok pořízení resp. kolaudace								1930
Stáří		S	roků					87
Základní cena dle typu z příl. č. 14 vyhlášky		ZC'	Kč/m³					1 250,00
Koeficient využití podkroví		ppod						1,00
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod		ZC	Kč/m³					1 250,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m³					22,97
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)		Ks	-					0,80
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41, dle CZ-CC)		Ki	-			CZ-CC 1274		2,113
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy betonové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	rovné	S	0,19300	100	0,19300	1,00	0,19300
4	Krov	dřevěný, střecha pultová	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	pálené tašky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	z pozink. plechu	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úprava povrchů	chybí	C	0,04900	100	0,04900	0,00	0,00000
8	Schodiště	chybí	C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000

9	Dveře	dřevěné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Okna	dřevěná jednoduchá	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	230 V	P	0,04900	100	0,04900	0,46	0,02254
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,88654
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,88654
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				1 873,26
Rok odhadu								2017
Rok pořízení								1930
Stáří			S	roků				87
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení - odborný odhad			O	%				70,00
Výchozí cena			CN	Kč				43 028,78
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				43 028,78
Odpočet na opotřebení		70,00 %	O	Kč				-30 120,15
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				12 908,63
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				12 908,63

2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot z drátěného pletiva, zpevněné plochy dlážděné a betonové).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013			
Vypočteno oceňovacím programem ABN14			
Hlavní objekt	Rodinný dům		
Cena			
Hlavní stavba	Kč	573 418,26	
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	12 908,63	
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	586 326,89	
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %	
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %	
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %	
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	20 521,44	

2.5 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 04/2017.

Porovnávání nemovitosti – realitní inzerce:

Prodej stavebního pozemku 2 041 m², Terežín - Nové Kopisty, okres Litoměřice

Rovinatý pozemek. Pozemek o výměře 2.042 m², který je určený k zastavění rodinným domem. Inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemku. Pozemek nebyl postižen záplavou.

- Celková cena: **590 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **289 Kč**
- Aktualizace: **26.4.2017**
- Plocha pozemku: **2041 m²**



Prodej stavebního pozemku 3 522 m², Píšťany, okres Litoměřice

prodej rozlehlého stavebního pozemku o výměře 3522 m², v obci Píšťany, poblíž města Litoměřice. Jde o rovinatý pozemek v okrajové části obce s téměř obdélníkovým tvarem. Leží mimo zátopové území a je určen územním plánem k výstavbě rodinného domu. Je přístupný ze zpevněné asfaltové komunikace. Jsou zde k dispozici inženýrské sítě.

V pochůzkové vzdálenosti je oblíbené Žernosecké (Píšťanské) jezero s přístavištěm.

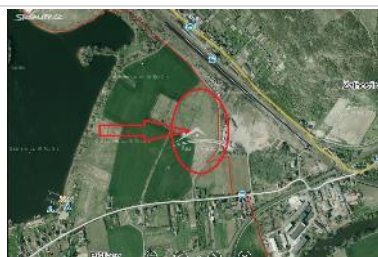
- Celková cena: **2 025 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **575 Kč**
- Aktualizace: **24.04.2017**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **3522 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**



Prodej stavebního pozemku 852 m², Píšťany, okres Litoměřice

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v Píšťanech okr. Litoměřice o celkové ploše 852 m². K parcele je zavedena elektrína. Voda a kanalizace v realizaci. Vyjádření vodoprávního MěÚ Litoměřice, že se parcela nenachází ve stanoveném záplavovém území vodního toku Labe. Dle dostupných mapových podkladů nebyl pozemek zaplaven ani v roce 2002.

- Celková cena: **988 320 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **1 160 Kč**
- Aktualizace: **27.02.2017**
- Plocha pozemku: **852 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 289 - 1160 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a skutečnosti, že pozemek byl v minulosti zaplaven, stanovují cenu stavebního pozemku na **300 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 68	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	138	300,00	41 400,00
55/5	zahrada	zahrada u domu	163	300,00	48 900,00
Celkem parcely			301		90 300,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 78	573 418,26
Vedlejší stavba - dílna	12 908,63
<i>Stavby celkem</i>	586 326,89
<i>Pozemky :</i>	
St. 68	41 400,00
55/5	48 900,00
<i>Pozemky celkem</i>	90 300,00
Celkem	676 626,89
Celkem po zaokrouhlení	676 630,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz (04/2017)

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 55 m², pozemek 201 m², Podsedice - Chrášťany, okres Litoměřice

prodej menšího rodinného domu 2+1 v hezké obci Chrášťany u Lovosic. Dům se nachází na vlastním pozemku a patří k němu oplocená zahrada situovaná naproti domu přes cestu.

Dispozice domu: přízemí - chodba, WC, sprchový kout, kuchyně a pokoj s kamny na tuhá paliva, podkroví - ložnice. Zavedena elektřina a vodovod, odpad do jímky. V obci je obchod a autobusové spojení.

- Celková cena: 349 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **336 000 Kč bez provize, 6 109 Kč/m²**
- Aktualizace: **23.04.2017**
- Poloha domu: **Řadový**
- Podlaží: **2**
- Užitná plocha: **55 m²**
- Plocha pozemku: **201 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Jímka**



Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 2 253 m², Děčany - Solany, okres Litoměřice

Prodej dvou RD se zahradou o celkové výměře 2253 m² v obci Solany u Třebívlic. Domy jsou před rekonstrukcí, každý má číslo popisné, větší má rozměr 14x5 m, menší 10x5 m. Na půdě je možná vestavba. Zaveden veřejný vodovod, elektřina 220/380 V. Celý pozemek je nově oplocen, vjezd na pozemek. Vhodné na bydlení i rekreaci.

- Celková cena: 640 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **640 000 Kč bez provize, 5 125 Kč/m²**
- Aktualizace: **14.04.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Podlaží: **1**
- Plocha podlahová: **120 m²**
- Plocha pozemku: **2253 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Odpad: **Septik**



Prodej rodinného domu 93 m², pozemek 442 m², Brňany, okres Litoměřice

ke koupi rodinný dům o dispozici 3+1 v obci Brňany na Litoměřicku. K domu patří dvůr s malým hospodářským stavením. Je zde možnost parkovat na vlastním pozemku. Dům je přízemní, částečně posklepený se sedlovou střechou bez obytného podkroví.

Nemovitost je v posledních letech neudržovaná a předpokládá se kompletní rekonstrukce. V obytné přízemní části se nachází 3 obytné pokoje, kuchyně, dále koupelna s vanou a místnost samostatného WC. Dům je připojen na veřejnou kanalizaci, zdrojem vody je vlastní studna s domácí vodárnou. Je zde provedena příprava pro vodovodní přípojku. Vytápění domu je centrální přes plynový kotl. Technické zařízení budovy je umístěno v navazující kotelně a ve sklepě. Přístup do podkroví je pouze střešním vikýřem.

- Celková cena: 850 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **817 000 Kč bez provize, 8 785 Kč/m²**
- Aktualizace: **10.03.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Podlaží: **1**
- Užitná plocha: **93 m²**
- Plocha pozemku: **442 m²**
- Sklep: ano
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Lokální plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**



Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 345 m², Jiráskova, Čížkovice

Prodej rodinného domu 3+1, 140 m² se zahradou, který se nachází v obci Čížkovice, 6 km od Lovosic. Dům je před rekonstrukcí, má zateplenou fasádu. Je zde ústřední topení do radiátorů s plynovým kotlem. V koupelně je nový bojler a k montáži připraven nový sprchový kout. V domě je prostorná kuchyň, tři pokoje, koupelna s toaletou, komora na potraviny a technická místnost, kterou lze využít i jako garáž.

- Celková cena: 895 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **861 000 Kč bez provize, 6 150 Kč/m²**
- Aktualizace: **29.03.2017**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Podlaží: **2 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **140 m²**
- Plocha pozemku: **345 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední**
- Odpad: **Jímka**



Stanovení porovnávací ceny

Započitatelná užitná plocha oceňovaného domu je 90 m² – viz str. 7.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Píšťany	3+1	ne	301	RD 1PP+1NP+podkroví, r. 1930. 2003 - plast. okna, fasáda, koupelna s WC. Podpodprům. stav, zanedbaná údržba, zvýšená vlhkost, zatéká střechou. Malá zahrada, dílna.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Podsedice- Chrástany	2+1	ne	201	RD 1NP+podkroví. Kamna TP, okna dřev. Kanaliz. do jímky. Malá zahrada přes silnici.
2	Děčany- Solany	asi 2+1, 1+1	průjezd	2253	Dva RD - 2x1NP. Před rekonstrukcí. Okna dřev., prkna na sraz, jímka. Zahrada, vedl. stavba.
3	Brňany	3+1	ne	442	RD 1PP+1NP, k rekonstrukci. Okna dřev., ÚT s plyn. kotlem. Jen dvůr, vedl. stavba.
4	Čížkovice	3+1	ano	345	RD 1PP+1NP, k rekonstrukci. Okna dřev., prkna na sraz, ÚT s plyn. kotlem, el. bojler. Zahrada, garáž u domu.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 příslu- šenství	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 poze- mek	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	6 109	0,90	5 498	0,98	0,99	1,00	1,00	0,98	1,00	0,95	5 787
2	5 125	0,90	4 613	0,98	1,00	0,99	0,98	1,10	0,99	1,04	4 436
3	8 785	0,90	7 907	0,99	1,00	1,00	1,08	1,01	1,04	1,12	7 060
4	6 150	0,90	5 535	1,00	0,99	1,02	1,05	1,00	1,03	1,09	5 078
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	5 590
Užitná plocha										m²	90
Porovnávací cena										Kč	503 100
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	503 000

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

4. Práva a závady

Podle sdělení partnera spoluvlastnice povinné při místním šetření není rodinný dům zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 284 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	676 630,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	503 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	500 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	250 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 - zaokrouhleno	200 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: pětsettisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: dvěsettisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 250 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 2. května 2017

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 58-43/2017.

V Brně dne 2. května 2017

Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 284
Fotodokumentace nemovitosti
Výřez z katastrální mapy
Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2017 16:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1317/12 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 542539 Pištany
Kat.území: 794333 Pištany List vlastnictví: 284
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Schánilcová Vlasta, Strakonická 246, Václavské Předměstí, 39701 Písek	475107/125	1/2
Stojková Angelika, Holandská 2438, Kročehlavy, 27201 Kladno	765326/7149	1/2

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>		<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
<i>Parcela</i>	<i>St.</i>				
68		138	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
<i>Součástí je stavba: Pištany, č.p. 78, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 68</i>					
55/5		163	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

<i>Číslo řízení</i>	<i>Vztah k</i>
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení	
ZDŘ-568/2016-506	Parcela: 55/5

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 366/1990 státního notářství ze dne 28.11.1990, právní moc dne 25.12.1990.

POLVZ:6/1991 Z-14700006/1991-506

Pro: Schánilcová Vlasta, Strakonická 246, Václavské Předměstí,
39701 Písek RČ/IČO: 475107/125
- o Rozhodnutí o dědictví D 727/1989 státního notářství ze dne 29.1.1991, právní moc dne 22.2.1991.

POLVZ:6/1991 Z-14700006/1991-506

Pro: Schánilcová Vlasta, Strakonická 246, Václavské Předměstí,
39701 Písek RČ/IČO: 475107/125
- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-1276/2016 ze dne 02.02.2017. Právní moc ke dni 02.02.2017. Zápis proveden dne 14.02.2017.

V-1099/2017-506

Pro: Stojková Angelika, Holandská 2438, Kročehlavy, 27201 Kladno RČ/IČO: 765326/7149

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2017 16:55:02

Obec: 542539 Píšťany

List vlastnictví: 284

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

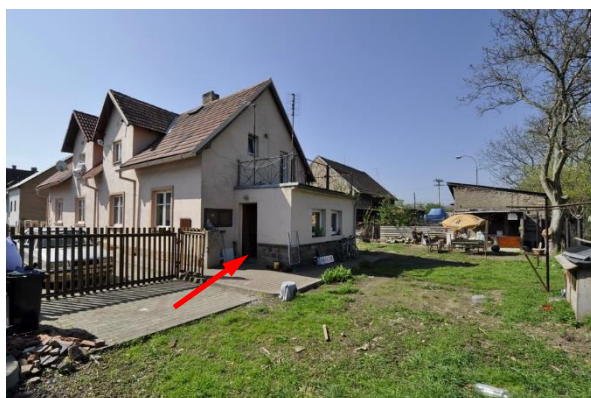
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
55/5	15600	163

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

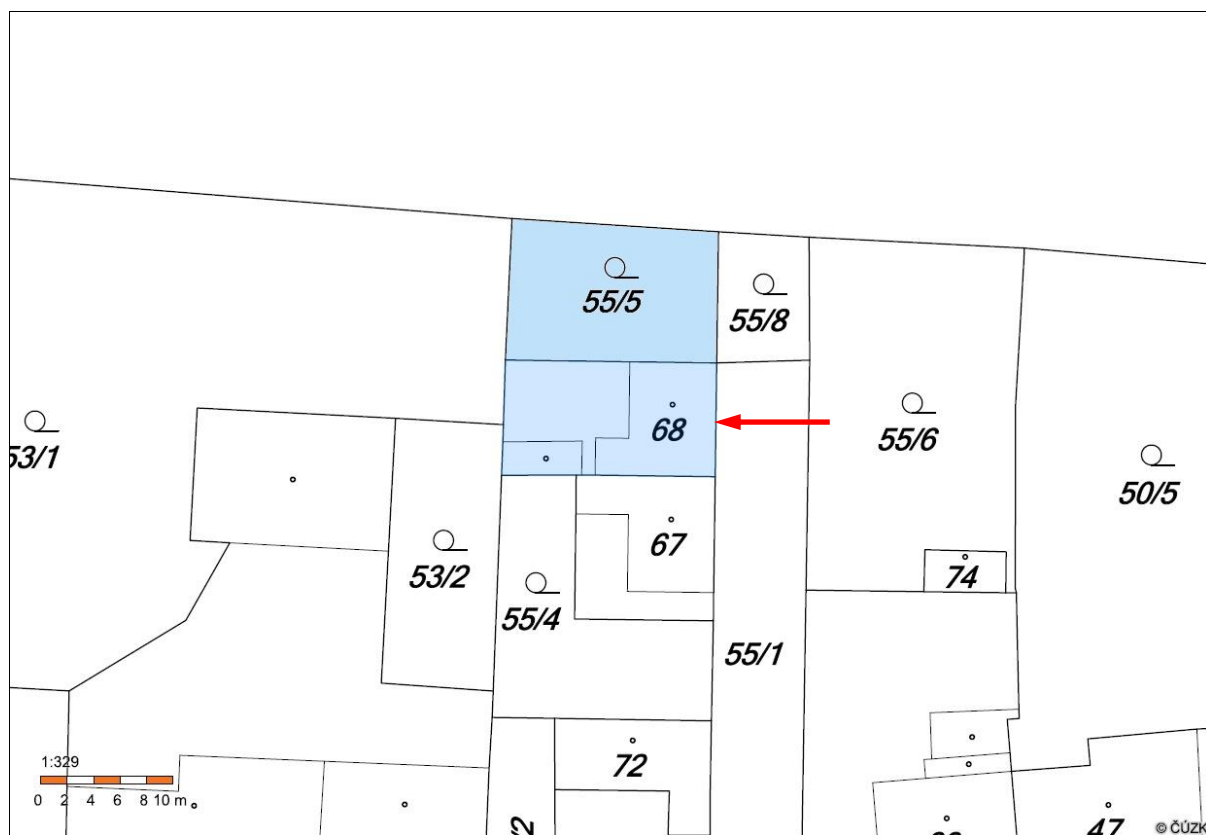
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.02.2017 17:03:29

Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Píšťany



Mapa oblasti

