

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 24542/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 4/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mastířovice, č.p. 4, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 4/1), pozemku p.č. St. 4/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mastířovice, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 4/2) a pozemku p.č. 9 - zahrada, vše v k.ú. Mastířovice, obec Vrbice, okres Litoměřice.

Zadavatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor
Čechova 298
391 65 Bechyně
IČ: 72073560
DIČ: CZ7712151733

Číslo jednací zadavatele:

152 EX 37/22-202

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s
§336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,
podle stavu ke dni 16.11.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

1

Celkem posudek obsahuje 21 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 23.11.2022

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR		
Čechova 298, Bechyně, 391 65		
SOUDNÍ EXEKUTOR		
Mgr. Predrag KOHOUTEK		
Došlo dne: 30. 11. 2022	Hod. 11	Min. 17
Počet stejnopisů: 2		
Počet příloh: 8	Podpis: <i>Bent</i>	

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 5.11.2022, vydané exekutorským úřadem Tábor, **Mgr. Predrag Kohoutek**, č.j. **152 EX 37/22-202**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. **St. 4/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mastířovice, č.p. 4, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 4/1), pozemku p.č. **St. 4/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mastířovice, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 4/2) a pozemku p.č. **9** - zahrada, vše v k.ú. Mastířovice, obec Vrbice, okres Litoměřice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (jako celku, nikoli pouze podílů povinných) (dále jen „nemovitosti“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i rádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **152 EX 37/22-202**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo*“

služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16.11.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 23, pro k.ú. Mastířovice, obec Vrbice, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem, dne 5.11.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Mastířovice, obec Vrbice, okres Litoměřice, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 16.11.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Znalecký posudek č. 18459-1210/2018 ze dne 28.8.2018 vyhotovený naší znaleckou kanceláří pro účely jiného exekučního řízení.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinnými, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Vrbice
Katastrální území: Mastířovice (785920)

List vlastnictví číslo: 23

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Bučko Radek Ing.
č. p. 702, 75604 Nový Hrozenkov | Podíl: 1/5 |
| 2. Červeňák Karel
Štětská 23, Mastířovice, 41301 Vrbice | Podíl: 1/5 |
| 3. Mach Hynek
Štětská 23, Mastířovice, 41301 Vrbice | Podíl: 3/5 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 4/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mastířovice, č.p. 4, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 4/1), pozemku p.č. St. 4/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mastířovice, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 4/2) a pozemku p.č. 9 - zahrada, vše v k.ú. Mastířovice, obec Vrbice, okres Litoměřice.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že výše uvedený objekt č.p. 4 - rod. dům, na pozemku p.č. St. 4/1 - zastavěná plocha a nádvoří již neexistuje. Z původního objektu je zachována pouze část obvodových a vodorovných konstrukcí.

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

Jedná se o podsklepený rodinný dům z kamenného zdiva se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, odlehle, stavebně nesrostlé části obce Vrbice, v místní části s názvem Mastířovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Štětská 23, Mastířovice, 413 01 Vrbice - Mastířovice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 486/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem a dále přes pozemek p.č. 486/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Vrbice, Hlavní 47, 411 64 Vrbice.

Dům je pravděpodobně napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod. Dle informací ČSÚ v obci Vrbice se dále nachází hloubková kanalizace a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinnými předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 75 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 4/1 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází torzo původního objektu č.p. 4 - rod. dům.

Za rodinným domem č.p. 23, vpravo (pohled z přístupové komunikace), je situováno torzo bývalé vedlejší stavby.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech
- dřevěná vrátka
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinných zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 23
 - b) Rodinný dům č.p. 4
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,848$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 424/2021 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 23 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	
I.NP	11,57×10,30–3,05×1,86×0,50	= 116,33 m ²
II.NP	11,57×10,30–3,05×1,86×0,50	= 116,33 m ²
I.PP	11,57×10,30–3,05×1,86×0,50	= 116,33 m ²
Součet:		= 348,99 m ²

Podlažnost: $348,99 / 116,33 = 3,00$

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	(11,57×10,30–3,05×1,86×0,50)×1,74	= 202,42 m ³
Vrchní stavba	(11,57×10,30–3,05×1,86×0,50)×5,15	= 599,12 m ³
Zastřešení	(11,57×10,30–3,05×1,86×0,50)×4,14×0,50	= 240,81 m ³

Obestavěný prostor – celkem:

= 1 042,35 m³**Rodinný dům:** typ D**Konstrukce:** zděná**Podsklepení:** podsklepená**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažími**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené bez izolací	4,30 %	Podstandardní	
2. Zdivo – kamenné	24,30 %	Podstandardní	
3. Stropy	9,30 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	4,20 %	Standardní	
5. Krytina – eternitové šablony (zatéká)	3,00 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby a svody), plechové (parapety)	0,70 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky	6,40 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – stříkané (opadávají)	3,30 %	Standardní	
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady	2,40 %	Standardní	
11. Schody	3,90 %	Standardní	
12. Dveře	3,40 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná zdvojená – dřevěná jednoduchá	5,30 %	Standardní	70 % Podstandardní 30 %
14. Podlahy obytných místností	2,30 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností	1,40 %	Standardní	
16. Vytápění	4,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace	4,00 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,50 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody	2,80 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody	1,60 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace	2,90 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení	5,00 %	Standardní	
25. Záchod	0,40 %	Standardní	
26. Ostatní	3,00 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**Kraj:** Ústecký**Obec:** Vrbice**Počet obyvatel:** 535**Základní cena (ZC):** 1 668,- Kč/m³**Index konstrukce a vybavení:** příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	D
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	II. Minimálního rozsahu	-0,03
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace: 1947

Stáří stavby (y): 75

Koeficient pro úpravu (s): 0,625₁₂

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,374

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I_V$): 623,83 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,848

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 1\,042,35 \times 623,83 \times 1,000 \times 0,848 = 551\,411,32 \text{ Kč}$

Rodinný dům č.p. 23 – zjištěná cena: 551 411,32 Kč

1.1.b) Rodinný dům č.p. 4 – § 26**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že výše uvedený objekt č.p. 4 - rod. dům, na pozemku p.č. St. 4/1 - zastavěná plocha a nádvoří již neexistuje. Z původního objektu je zachována pouze část obvodových konstrukcí. Již prostým posouzením obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění značně převyšuje náklady na zbourání stavby a odklizení materiálu. **V souladu s §26 vyhlášky, odst. 3 uvažujeme cenu stavby jako nulovou.**

Ocenění:

Rodinný dům č.p. 4 – zjištěná cena: 0,- Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Rodinný dům č.p. 23 551 411,32 Kč
b) Rodinný dům č.p. 4 0,- Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 551 411,32 Kč

Cena po zaokrouhlení: 551 411,- Kč

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 424/2021 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Vrbice
Název okresu: Litoměřice

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,319,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 315,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $v_p = 1\,138\text{ m}^2$

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times v_p) \div v_p = 0,976$

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,848$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,848$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 260,7091\text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
St. 4/1	Zastavěná plocha a nádvoří	911	237 505,99
St. 4/2	Zastavěná plocha a nádvoří	108	28 156,58
9	Zahrada	119	31 024,38
	Součet:	1 138	296 686,95

Pozemky – zjištěná cena:

296 686,95 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Rodinný dům, k.ú. Vědllice, okres Litoměřice

Pozemek: St. 14, LV 445 Součástí je stavba: Vědllice, č.p. 5, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2022 08:41:02. Zápis proveden dne 21.06.2022. V-5648/2022-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 14, LV 445 Součástí je stavba: Vědllice, č.p. 5, rod.dům; 48/1, LV 445; 48/2, LV 445; 49/9, LV 445

2) Rodinný dům, k.ú. Vrbice u Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Pozemek: St. 44/1, LV 537 Součástí je stavba: Vrbice, č.p. 28, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.310.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zákazu zcizení ze dne 27.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2021 11:22:31. Zápis proveden dne 27.05.2021. V-4272/2021-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 44/1, LV 537 Součástí je stavba: Vrbice, č.p. 28, rod.dům; 50/2, LV 537

3) Rodinný dům, k.ú. Vrutice, okres Litoměřice

Pozemek: St. 55, LV 30 Součástí je stavba: Vrutice, č.p. 33, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.452.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2021 13:20:27. Zápis proveden dne 17.09.2021. V-8562/2021-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 55, LV 30 Součástí je stavba: Vrutice, č.p. 33, rod.dům; St. 56, LV 30; 1423/9, LV 30

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Vědlíce, okres Litoměřice	
Výchozí cena (VC):	800 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{velikosti} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,97
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,90
Jednotková cena (JC):	872 743,14 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Vrbice u Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	
Výchozí cena (VC):	1 310 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{velikosti} :	1,20
K _{datum realizace} :	0,81
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	1 228 285,83 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Vrutice, okres Litoměřice	
Výchozí cena (VC):	1 452 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{velikosti} :	0,95
K _{datum realizace} :	0,85
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,25
Jednotková cena (JC):	1 370 013,27 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{velikosti} \times K_{datum realizace} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena:

872 743,14 Kč

Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

1 157 014,08 Kč

Maximální jednotková cena:

1 370 013,27 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:

1 160 000,- Kč

Jednotkové množství:

 $\times$ 1,00

Porovnávací hodnota:

 $=$ 1 160 000,- Kč**Výsledná porovnávací hodnota:****1 160 000,- Kč**

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- v obci se nacházejí kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- pozemek p.č. St. 4/1 je ekonomicky zatížen torzem původní stavby
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- nutná celková rekonstrukce objektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 5.11.2022, vydané exekutorským úřadem Tábor, **Mgr. Predrag Kohoutek**, č.j. **152 EX 37/22-202**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. **St. 4/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mastířovice, č.p. 4, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 4/1), pozemku p.č. **St. 4/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mastířovice, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 4/2) a pozemku p.č. **9** - zahrada, vše v k.ú. Mastířovice, obec Vrbice, okres Litoměřice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (jako celku, nikoli pouze podílů povinných) (dále jen „nemovitostí“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	551 411,- Kč
Cena pozemků	296 687,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	848 098,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 160 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*	
K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

1 160 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostošedesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

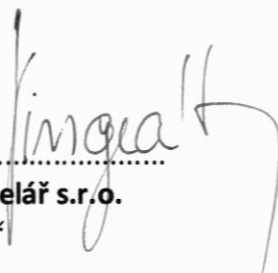
Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 23.11.2022

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost



E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace

Objekt č.p. 23



Objekt č.p. 23



Objekt č.p. 23



Objekt č.p. 4



22/1

23/2

23/4

9

23/1

17/3

486/4

Mastířovice

500/2

16/1

16/2

486/3

50

7/1

17/2

25/3

486/6

486/1

10

6

7/2

486/7

Štětská

4/1

4/2

9

2/2

486/2

25/2

3

5

486/9

486/10

1/2

2/1

495

469

7

465

321

1:500

494

318/2

0 5 10 15 20 25 m

351/15

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

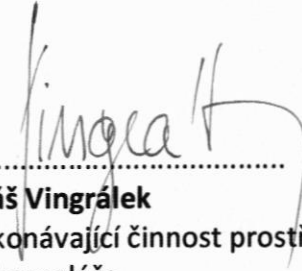
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 23.11.2022




Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com