

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1872 - 26/2016

O ceně zjištěné a obvyklé nemovitosti - dle LV č. 285 pozemku stp.č. 239 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 210 s příslušenstvím, pozemku stp.č. 401 jehož součástí je rozestavěn stavba kolny a pozemku p.č. 172/5 (zahrady) v k.ú. Horní Beřkovice, obce Horní Beřkovice, okresu Litoměřice, kraje Ústeckého.

**Objednavatel znaleckého posudku:**

DRS IMMO a.s.  
J.A.Bati - 22.budova areál Svit č.p. 5520  
760 01 Z L Í N

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění ceny obvyklé nemovitosti pro dobrovolnou dražbu - insolvenční řízení ke dni 25.10.2016

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 25.10.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jindřich Svoboda  
Cítov čp. 308  
277 04 Cítov

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Cítově, dne 24.11.2016

# NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně zjištěné a obvyklé nemovitosti-dle LV č. 285 pozemku stp.č. 239 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 210, pozemku stp.č. 401 jehož součástí je rozestavěná stavba kolny na stroje, studny, venkovních úprav a pozemku p.č. 172/5 (zahrady) v k.ú. Horní Beřkovice ke dni ocenění, t.j.25.10.2016.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům s příslušenstvím a pozemky-stp.č. 239, 401 a pp.č. 172/5  
Adresa předmětu ocenění: Nová č.p. 210  
411 85 Horní Beřkovice  
Kraj: Ústecký  
Okres: Litoměřice  
Obec: Horní Beřkovice  
Katastrální území: Horní Beřkovice  
Počet obyvatel: 898

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 350,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **392,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.10.2016 za přítomnosti pana Marka Lhoty výlučného vlastníka.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu v Litoměřicích, LV č. 285 ze 4.2.2016
- požadavek na vypracování posudku od DRS IMMO a.s. Zlín
- kopie snímku pozemkové mapy k.ú. Horní Beřkovice
- plán na nástavbu podkroví v č.p. 210 z roku 1940
- plán pro zřízení místnosti a soc. zařízení v rod. domě č.p. 210 z roku 1968
- neověřená projektová dokumentace stavby kolny na stroje z roku 1981
- výkresová dokumentace elektro-topení v 1.NP z roku 1994
- informace a údaje sdělené objednatelem a majitelem

- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem na místě samém při místním šetření

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu z KN se na LV č. 285 v oddíle „A” uvádí, že výlučným vlastníkem je :

LHOTA Marek DOLNÍ BEŘKOVICE, Dolení 210 r.č. 730602/

V oddíle „B” je předmětem ocenění vlastnictví pozemků a staveb:

stp.č. 239	zastavěná pl. objektem bydlení č.p. 210	o výměře 320 m <sup>2</sup>
stp.č. 401	zastavěná pl. rozestavěnou stavbou	o výměře 20 m <sup>2</sup>
p.č. 172/5	zahrada	o výměře 395 m <sup>2</sup>

Ostatní zápisy viz. LV č. 285.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Znalci byla předložena dokumentace (viz podklady A/4), nedochovala se původní výkresová dokumentace stavby rod. domu. Posudek se zpracovává podle ověřených údajů z podkladů a z místa pozemků a staveb.

Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí je provedeno dle příl.č. 1 oceňovacího předpisu.

Znalecký posudek je zpracován ke dni místního šetření, t.j. 25.10.2016 s přihlédnutím ke všem okolnostem, které mají vliv na ocenění (kvalita použitých materiálů, stavebně technické provedení, technický stav, vybavení, stáří, prováděné stavební úpravy a udržovací práce, poloha a využití pozemků).

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Stavba rodinného domu s rozestavěnou stavbou kony na stroje se nacházejí v jihozápadní okrajové obydlené části k.ú. Horní Beřkovice s přístupem ze zpevněné místní komunikace. Rovinatý terén s možností napojení na inženýrské sítě vody, kanalizace, plynu a elektro.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům č.p. 210.

#### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Nedokončena stavba - kolna - I.

1.2.2. Kolna- II.

1.2.3. Studna.

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky - stp.č. 239 a pp.č. 172/5.

### **3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. Trvalé porosty.



# ZNALECKÝ POSUDEK

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Rodinný dům č.p. 210.

Předmětem ocenění je samostatně stojící-izolovaný objekt rodinného domu, situovaný podélně v uliční čáře na rohové parcele mezi zpevněnými komunikacemi ulic Nová a k Jevíněvsi.

Objekt je částečně podsklepen (do 1/2 ZP 1.NP), má jedno nadzemní podlaží a částečné podkroví (do 1/3 ZP 1.NP) s přístupem po vnitřním schodišti.

Stavebně technický stav je popsán ve vybavení stavby.

Stáří původního objektu se dle odborného posouzení konstrukcí, materiálu, porovnáním okolních objektů a z dostupných materiálů datuje k roku 1928, **t.j.88 roků**, v roce 1940 byla provedena nástavba pro podkrovní místnost, v roce 1968 provedena přístavba (pokračování podélně v uliční čáře za štítovou zdí) kuchyně a sociálního zázemí (koupelna a WC) s terasou nad stropní konstrukcí a ve dvorní části zděné verandy. V roce 1994 bylo instalováno elektrické topení-přímotopy.

Stav objektu odpovídá stáří, prováděným stavebním úpravám a občasné další údržbě a v poslední době i zanedbané.

Dispoziční řešení:

1.PP : sklepní místnost se schodištěm

1.NP : zádveří (veranda), chodba, spíž, uzavřené schodiště do podkroví a půdního prostoru, dvě obytné místnosti, kuchyň, koupelna, WC a prádelna se vstupem ze dvora

Podkr.: chodba, jedna obytná místnost, půdní prostor

Určení charakteru domu:

Vzhledem k tomu, že se v celém objektu nachází jedna bytová jednotka o kuchyni a třech obytných místnostech, jde ve smyslu vyhl. č. 501/2006 Sb., §2, odst. (2) o objekt, který má **charakter rodinného domu**.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	88 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 324,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	3,35*4,90	=	16,42 m <sup>2</sup>
1.NP:	6,05*14,10+6,05*5,30+3,70*1,80	=	124,03 m <sup>2</sup>



Podkr.: 4,50\*6,05 = 27,23 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	16,42 m <sup>2</sup>	2,25 m
1.NP:	124,03 m <sup>2</sup>	2,97 m
Podkr.:	27,23 m <sup>2</sup>	2,70 m

### Obestavěný prostor

1.PP:	$3,35*4,90*(0,05+1,90+0,25)+3,50*1,20/2*1,2$	=	38,63 m <sup>3</sup>
	0		
1.NP:	$6,05*14,10*(0,10+2,67+0,25)$	=	257,62 m <sup>3</sup>
Zastř.:	$6,05*14,10*(0,90+2,70/2)$	=	191,94 m <sup>3</sup>
1.NP:	$3,70*1,80*2,90+6,05*5,30*(0,10+2,67+0,35)$	=	119,36 m <sup>3</sup>
Podkr.:	$1,30*1,30/2*4,50+4,50*2,30/2*(1,30+2,80)/2$	=	14,41 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>621,96 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	124,03 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	167,68 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,35

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 88 let:

$$s = 1 - 0,005 * 88 = \mathbf{0,560}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,495}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,324,- \text{ Kč/m}^3 * 0,495 = 655,38 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{Sp} = OP * ZCU * I_T * I_P = 621,96 \text{ m}^3 * 655,38 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,050 = 428\,001,15 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{428\,001,15 \text{ Kč}}$$

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Nedokončena stavba - kolna - I.

Předmětem ocenění je objekt nedostavěné kolny na stroje, situované na stp.č. 401, která byla geometricky oddělena z p.č. 172/5. Kolna je vybudována podélně při pravé hranici pozemku u hranice sousední parcely zahrady č. 172/2 s příjezdem ze zpevněné místní komunikace.

Při místním šetření byla předložena projektová dokumentace, která se však neshoduje se skutečností v základních rozměrech (délky a šířky), proto se při oceňování vychází ze skutečného stavu-fyzickým měřením.

Základové pasy jsou betonové s izolací proti vlhkosti, zdivo cihelné a z porobetonových tvárníc o tl. 30cm, krov pultový (krokve z lešenářských trubek), krytina z desek vlnitého osinkocementu, vrata dvoukřídlová-ocelové konstrukce, ostatní konstrukce a vybavení chybí. Práce na stavbě garáže byly přerušeny v roce 1987 a to trvá až dosud, stáří **29 roků**.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	3,60*6,30	22,68

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	22,68 m <sup>2</sup>	2,70 m

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
1.NP	3,60*6,30*(2,70+3,20)/2	66,91 m <sup>3</sup>



(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	66,91 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		66,91 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,10
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7410</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7410
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **1 547,21**

**Plná cena:** 66,91 m<sup>3</sup> \* 1 547,21 Kč/m<sup>3</sup> = **103 523,82 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 29 / 60 = 48,3 %		
Koeficient opotřebení: (1- 48,3 % / 100)	*	0,517
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>53 521,81 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,020
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>54 592,25 Kč</b>



Nedokončena stavba - kolna - I. - zjištěná cena

= 54 592,25 Kč

### 1.2.2. Kolna- II.

Předmětem ocenění je objekt kolny pro skladování, který původně sloužil jako prádelna, je situovaný při zadní hranici stp.č. 239 (proti přístavbě kuchyně a soc. zázemí rod. domu)

Jedná se o zděný objekt z betonových tvárnic a cihel o tl. 15cm, půltová stříška, krytý deskami z vlnitého osinkocementu, omítky vápenné zatřené, podlaha betonová, dveře svlakové, okno bez výplně, okap a elektroinstalace - chybí.

Stáří se datuje k roku 1955 t.j. 61 roků. Stavebně technický stav odpovídá stáří a nepravidelné údržbě.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,030$

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	2,40*2,30	= 5,52

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	5,52 m <sup>2</sup>	2,10 m

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
1.NP	2,40*2,30*(2,10+2,20)/2	= 11,87 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	11,87 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		11,87 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské konstrukce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **1 762,27**

**Plná cena:** 11,87 m<sup>3</sup> \* 1 762,27 Kč/m<sup>3</sup> = **20 918,14 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 61 / 80 = 76,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,3 % / 100) = **0,237**

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **4 957,60 Kč**

Koeficient pp = **1,030**

**Cena stavby CS** = **5 106,33 Kč**

**Kolna- II. - zjištěná cena** = **5 106,33 Kč**



### 1.2.3. Studna.

Předmětem ocenění je vrtaná studna na pp.č. 172/5 o hl. = 20,50m'. Je opatřena ručním čerpadlem-nefunkčním (neoceňuje se).

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: vrtaná  
Hloubka studny: 20,50 m  
Profil studny: 150 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,030$

#### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 20,50 m \* 1 210,- Kč/m + 24 805,- Kč

**Základní cena celkem** = 24 805,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3180

**Upravená cena studny** = 45 998,39 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 88 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 88 / 100 = 88,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$  \* 0,150

= 6 899,76Kč

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= 6 899,76 Kč

Koeficient pp

\* 1,030

**Cena stavby CS**

= 7 106,75 Kč

**Studna. - zjištěná cena**

= 7 106,75 Kč

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky - stp.č. 239 a pp.č. 172/5.

Předmětem ocenění jsou pozemky -stp.č. 239 a p.č. 172/5 (zahrada), která tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stp.č. 401 (viz. §4, odst. (1)). Pozemky jsou rovinnaté, přístup je ze zpevněné místní komunikace, lze napojit na veřejný vodovodní řád, kanalizaci, plyn a elektro.

**Ocenění : Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,020$  , Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index omezujících vlivů pozemku**

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	392,-	1,020		399,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná pl. obj. bydlení č.p. 210	239	320,00	399,84	127 948,80
§ 4 odst. 1	zahrada	172/5	395,00	399,84	157 936,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	401	20,00	399,84	7 996,80
Stavební pozemky - celkem			735,00		<b>293 882,40</b>

**Pozemky - stp.č. 239 a pp.č. 172/5. - zjištěná cena = 293 882,40 Kč**



### 3. Ocenění trvalých porostů

#### **3.1. Trvalé porosty.**

Předmětem ocenění jsou trvalé ovocné a okrasné porosty vysázené na p.č 172/5.

#### **Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	293 882,40
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	735,00
Celková pokrývná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	70,00
Cena pokrývné plochy porostů	Kč	27 988,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokrývné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>1 819,27</u>

**Trvalé porosty. - zjištěná cena = 1 819,27 Kč**

## Obvyklá cena nemovitostí:

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni stanovení ceny. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv (kvalita použitých materiálů, stavebně technické provedení, technický stav, vybavení, stáří, údržba, znehodnocení a stav pozemků (hospodářské využití a poloha)).

Pro vyjádření k obvyklé ceně byla provedena analýza v regionu tj. místa a údaje v okolním prostředí, kdy byl prověřen:

- trh s nemovitostmi, porovnávací metoda s nemovitostmi v okolí (Horní Beřkovice, Kostomlaty p.Ř., Spomyšl, Krabčice, Cítov )
- konfigurace terénu a poloha nemovitostí vzhledem k centru obce a převládající zástavba
- dostupnost inž. sítí a obč. vybavenosti - úřady, školy, kultura, obchody, zdravotnictví
- pracovní možnosti v místě a v regionu
- typ stavby a možnosti dalšího rozšíření, provedení a vybavení staveb
- možnosti a stav vedlejších staveb a venkovních úprav
- stáří staveb, jejich technický stav, provedené rekonstrukce a modernizace
- výhodnost polohy pozemků na území obce s ohledem na účel užití staveb na nich zřízených
- rozsah nabídky a poptávky obdobných nemovitostí
- ceny dosažené při srovnatelných nemovitostech

## Popis výše uvedených nemovitostí

### Rodinný dům č.p. 210:

Na pozemku stp.č. 239 je situovaná jednopodlažní, částečně podsklepená (do 1/3 ZP 1.NP) s částečným podkrovím (do 1/3 ZP 1.NP) zděná stavba podélně při levé-uliční hranici pozemku v ulici Nová. Objekt je napojen na místní inženýrské sítě vody, elektro, kanalizace a zemního plynu (bez rozvodu po rodinném domě).

Objekt má charakter rodinného domu s jednou bytovou jednotkou (3+1), stáří se datuje k roku 1928, t.j. **86 roků**, v roce 1940 provedeny stavební úpravy-nástavba pro podkrovní místnost v roce 1968 přístavba (pokračování podélně v uliční čáře za štítovou zdí) kuchyně a sociálního zázemí (koupelna a WC) s terasou nad stropní konstrukcí a ve dvorní části zděné verandy a nutné udržovací práce.

Ve dvorní části je viditelná **vlhkost** na obvodovém nosném zdivu, **krov** částečně napaden dřevokazným hmyzem, **tašková krytina** je na konci svoji životnosti.

### Dispoziční řešení:

1.PP : sklepní místnost se schody

1.NP : zádveří, chodba, spíž, uzavřené schodiště do podkroví a půdního prostoru, dvě obytné místnosti, kuchyň, koupelna, WC a prádelna se vstupem ze dvora

Podkr: chodba, jedna obytná místnost, půdní prostor, terasa

### Príslušenství domu č.p. 210 (vedlejší stavby):

- nedokončená zděná kolna-I. situovaná na stp.č. 401 (sklad zahr. techniky uzavřený vraty)
- kolna-II. situovaná při zadní hranici stp.č. 239 - zděná stavba pro skladování



### Stavebně technické řešení RD:

Základové pasy kamenné prolévané betonovou kaší, bez izolace proti vlhkosti, zdivo smíšené (kámen+CP+vepřovice) o tl. 60cm, stropní kce dřevěné trémové, krov sedlový, krytina pálená-jednodrážková (standard), klempířské kce z pozinkovaného plechu, omítky vápenné, vnitřní obklady bělinové, schody cihelné a betonové, , dveře náplňové, okna dřevěná s PVC, podlahy prkenné, betonové, vytápění-přímotopy, elektroinstalace (230/400V), rozvod studené a teplé vody s ohřevem z el. boileru, odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC do veřejné kanalizační sítě, vana, umyvadlo a záchod standardní splachovací.

### Pozemky:


Předmětem jsou pozemky stp.č. 239 s napojením na místní inženýrské sítě, stp.č. 401 a p.č. 172/5 (zahrada) s přístupem ze zpevněné koncové komunikace (viz. katastrální mapa).

### Vyjádření k obvyklé ceně:

Nemovitosti obdobného charakteru jsou v daném místě méně žádané a tím i méně obchodovatelné. Na základě výše uvedených skutečností (stavebně technický stav) stanovuji **obvyklou cenu** rodinného domu č.p. 210 s příslušenstvím a s pozemky - dle LV č. 285 v k.ú. Horní Beřkovice k datu ocenění t.j. **25.10.2016** ve výši: ..... **930.000,- Kč**  
slovy: devětsetřicettisíc Kč.

V Cítově, dne 24.11.2016



  
Ing. Jindřich SVOBODA  
Cítov č.p. 308  
277 04 C Í T O V

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4.3.1994 pod č.j.Spr. 4003/93 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1872 - 26/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1872 - 26/2016.



### SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z KN -LV č. 565 pro k.ú. Horní Beřkovice
- kopie snímku katastrální mapy pro k.ú. Horní Beřkovice
- fotodokumentace staveb - interiér a exteriér
- mapa širších vztahů pro obec Horní Beřkovice

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2016 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: *Insolvenční řízení, č.j.: 1111 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.*

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564851 Horní Beřkovice

území: 642363 Horní Beřkovice

List vlastnictví: 285

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Lhota Marek, Dolení 210, 41185 Horní Beřkovice	730602/	

### Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
lt. 239		320	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území
Součástí je stavba: Horní Beřkovice, č.p. 210, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 239					
lt. 401		20	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území
Součástí je stavba: rozestav.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 401					
	172/5	395	zahrada		menší chráněné území, zemědělský půdní fond

### Jiná práva - Bez zápisu

#### Omezení vlastnického práva

Op vztahu

oprávnění pro

Povinnost k

### Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy číslo 0000407521 ve výši 700.000,-Kč a na budoucí pohledávky do výše 700.000,-Kč, vzniklé do 10.12.2028

UNIDEBT Czech, SE, Dělnická 213/12, Parcela: St. 239	V-208/2015-506
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: Parcela: St. 401	V-208/2015-506
24797880 Parcela: 172/5	V-208/2015-506

Stina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.09.2013.

V-4566/2013-506

Stina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2015. Zápis proveden dne 03.02.2015.

V-208/2015-506

řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### Jiné zápisy - Bez zápisu

### omy a upozornění - Bez zápisu

### Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Stina

Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35D-909/2014 -57 ze dne 07.08.2015. Právní moc ke dni 07.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.08.2015. Zápis proveden dne 09.09.2015.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2016 09:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564851 Horní Beřkovice  
Kat.území: 642363 Horní Beřkovice List vlastnictví: 285  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Lhota Marek, Dolení 210, 41185 Horní Beřkovice

V-9175/2015-506

RČ/IČO: 730602/

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
172/5	10501	395

pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitová

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: 04.02.2016 09:24:32



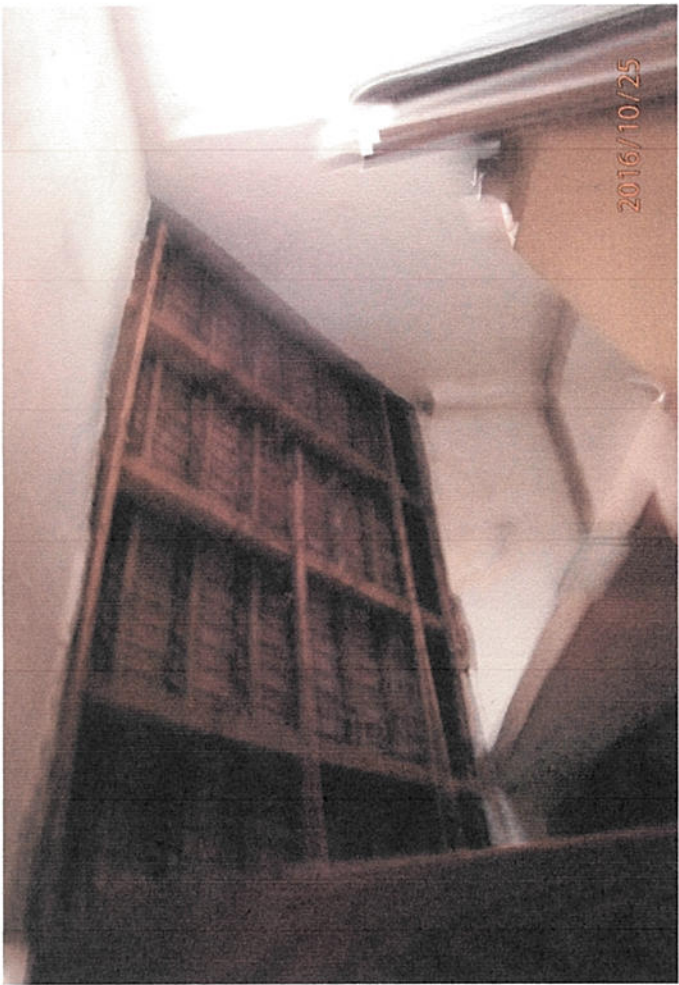


Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.  
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) ( PDF formát).  
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

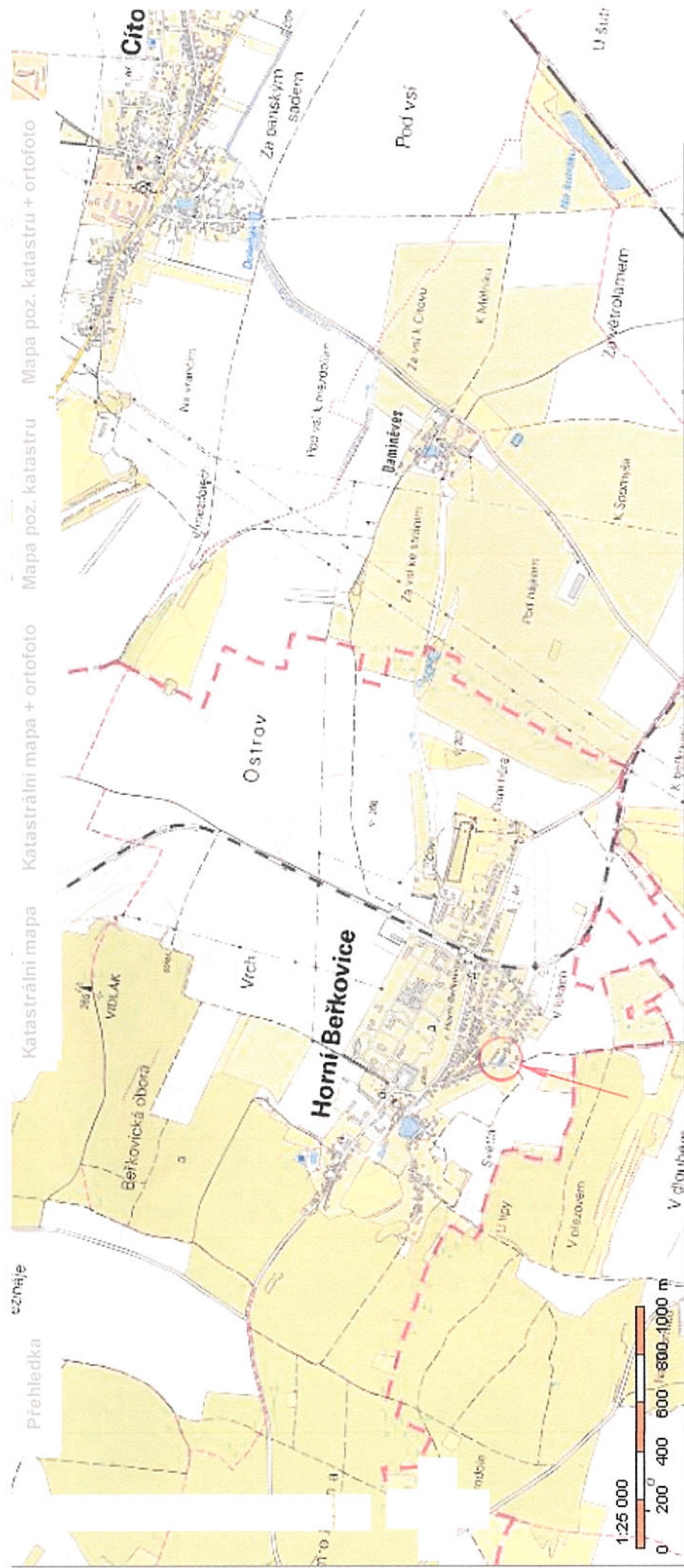












Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.  
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápopověď](#) ([PDF formát](#)).  
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

