

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 069444/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stavba na adrese Kaplířova č.p. 48, na pozemku parc.č. st.58 v katastrálním území Sulejovice, obec Sulejovice, okres Litoměřice

Znalec: JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň

Zadavatel: Exekutorský úřad Prostějov
Soudní exekutor Mgr. Lenka Černošková
Dolní 71
796 01 Prostějov

Číslo jednací: 018 EX 03370/09-093

OBVYKLÁ CENA PODÍLU 1/8 STAVBY

78 000 Kč

Počet stran: 25 stran textu a 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 12.8.2024

Vyhotoveno: V Plzni 2.9.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 ke stavbě Sulejovice č.p. 48 - stavba občanského vybavení, na pozemku parc.č. st.58 v katastrálním území Sulejovice, obec Sulejovice, okres Litoměřice, k datu 12.8.2024.

Znalecký posudek měl být sice dle shora uvedeného usnesení proveden jako aktualizace znaleckého posudku č. 0341-020/2013, avšak vzhledem k více než desetiletému časovému odstupu nebylo možné znalecký posudek jako aktualizaci zpracovat, a to jednak z důvodu možné změny stavebně technického a právního stavu oceňované stavby a jednak z důvodu změn oceňovacích předpisů, ke kterým došlo s účinností od 1.1.2021, zejm. pak změny ve vymezení kategorie hledané hodnoty a jednak v povinnosti znalce zpracovat vedle obvyklé ceny či tržní hodnoty i tzv. cenu zjištěnou.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny stavby pro účely exekučního řízení sp. zn. 018 EX 03370/09

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost (spolehlivost) závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.8.2024 bez účasti povinného a spoluvlastníků.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec od zadavatele obdržel usnesení soudního exekutora Mgr. Lenky Černoškové, Exekutorský úřad Prostějov č.j. 018 EX 03370/09-093, značka: G-7378/2084 ze dne 4.7.2024 a výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 482 ze dne 12.2.2024. Dne 12.8.2024 provedl znalec prohlídku stavby Sulejovice č.p. 48 a pozemku parc.č. st.58 v k.ú. Sulejovice a pořídil potřebnou fotodokumentaci. Z veřejně dostupných zdrojů dále znalec opatřil informaci o pozemku zapsaném na LV č. 10002 pro k.ú. Sulejovice ze dne 31.8.2024, snímek z katastrální mapy, údaje z územního plánu obce Sulejovice a údaje o dosažených cenách srovnatelných objektů a údaje o dosažených cenách pozemků z dálkového přístupu do katastru nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Usnesení soudního exekutora Mgr. Lenky Černoškové, Exekutorský úřad Prostějov č.j. 018 EX 03370/09-093, značka: G-7378/2084 ze dne 4.7.2024
2. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 482 ze dne 12.2.2024
3. Informace o pozemku zapsaném na LV č. 10002 pro k.ú. Sulejovice ze dne 31.8.2024
4. Snímek katastrální mapy
5. Údaje u územního plánu obce Sulejovice
6. Údaje o dosažených cenách srovnatelných objektů a údaje o dosažených cenách pozemků z dálkového přístupu do katastru nemovitostí
7. Odborná literatura a platný cenový předpis
8. Údaje zjištěné při prohlídce předmětu ocenění
9. Fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k tomu, že jako zdroje dat pro ocenění byly použity údaje o oceňované stavbě a pozemku z katastru nemovitostí, údaje o pozemku z územního plánu obce Sulejovice, údaje o dosažených cenách srovnatelných objektů a údaje o dosažených cenách srovnatelných pozemků z katastru nemovitostí, je možné všechna tato data považovat za dostatečně věrohodná pro spolehlivý odhad obvyklé ceny i pro určení ceny zjištěné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Kategorie hledané hodnoty

Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění pro účely nařízení výkonu rozhodnutí, byla jako kategorie hledané hodnoty v souladu s ustanovením §336 odst.1 zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění, zvolena obvyklá cena, a s ohledem na ustanovení §1c odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, podle něhož je znalec povinen spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou, byla určena i cena zjištěná.

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, „se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním”.

Cena zjištěná:

Cenou zjištěnou dle §2 odst.7 rozumí „cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb. jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota”, tedy cena určená podle ustanovení hlavy druhé zákona č. 151/1997 Sb. a podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V zásadě se jedná o hodnotu, která je určena podle předem určených postupů a na základě statisticky zpracovaných údajů o cenách pozemků a staveb z minulých let s použitím příslušných koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná je určena především pro fiskální účely a její přímá vazba na aktuální situaci na trhu bývá z důvodu aplikace méně spolehlivých metod a použití neaktuálních statistických údajů o realizovaných cenách z minulých let značně problematická.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vzhledem k tomu, že samostatné stavby, které nejsou součástí pozemku, se na trhu prakticky neobchodují, je přímá aplikace porovnávacího přístupu pro odhad obvyklé ceny v tomto případě prakticky nerealizovatelná, a z tohoto důvodu bylo nezbytné odhadnout obvyklou cenu samostatné stavby jako rozdíl obvyklé ceny objektu jako celku (tedy bytového domu s příslušenstvím a pozemkem) a obvyklé ceny nezastavěného pozemku určeného pro rezidenční výstavbu.

Z tohoto důvodu byly v dálkovém přístupu do katastru nemovitostí vyhledány jednak objekty srovnatelných bytových a starších rodinných domů včetně příslušenství a pozemků v k.ú. Sulejovice, Úpohlavy, Jenčice, Kololeč, Třebenice, Boreč u Lovosic a Vrbičany u Lovosic a nezastavěné pozemky určené pro výstavbu rodinných domů v k.ú. Velemín, Dobkovičky, Černiv, Bohušovice nad Ohří a České Kopisty, jejichž prodej byl realizován v letech 2022 - 2024, k těmto objektům byly následně v dálkovém přístupu vyhledány údaje o dosažených cenách, a následně pak byly tyto nemovitosti zařazeny jednak do porovnávací analýzy pro odhad obvyklé ceny objektu jako celku a jednak do porovnávací analýzy pro odhad obvyklé ceny pozemku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Metody ocenění a jejich aplikace

1. Odhad obvyklé ceny stavby

Jak již bylo uvedeno, vzhledem k tomu, že prodej samostatných staveb bytových domů bez pozemku se na trhu téměř nevyskytuje, byla prakticky jedinou možností odhadnout obvyklou cenu stavby jako rozdíl mezi obvyklou cenou objektu jako celku, tedy objektu sestávajícího z pozemku zhodnoceného stavbou bytového domu, a obvyklé ceny nezastavěného pozemku určeného pro rezidenční výstavbu.

Odhad obvyklé ceny objektu jako celku i odhad obvyklé ceny nezastavěného pozemku byl realizován v souladu s §2 odst.2 zákona č.151/1997 Sb., tedy na základě porovnání, kterým se dle výkladu tohoto ustanovení zřejmě rozumí porovnávací metoda na bázi přímého porovnání. Porovnávací přístup obecně vychází z přímé reflexe trhu a je založen na předpokladu, že na hodnotu nemovitosti lze usuzovat z úrovně aktuálně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí. Porovnávací přístup dává zpravidla nejspolehlivější obraz o postavení oceňovaných objektů na trhu a úkolem znalce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny.

Do porovnávací analýzy pro odhad obvyklé ceny objektu bytového domu jako celku, tedy včetně pozemku, bylo zařazeno celkem 7 srovnatelných objektů, které se nacházejí v Sulejovicích, Úpohlavech, Jenčicích, Kololeči, Třebenicích a Režném Újezdě a oceňovaný objekt byl s těmito objekty následně porovnáván na základě přímého (tzv. párového) porovnání s tím, že jako jednotka porovnání byl použit objekt jako celek, a v rámci porovnávací analýzy byly vstupní cenové údaje upraveny cenovými úpravami zohledňujícími odlišnosti porovnávaných objektů od objektu oceňovaného, u kterých lze předpokládat, že budou mít vliv na jejich postavení na trhu (tzv. cenotvorné faktory).

Za první cenotvorný faktor byl považován faktor času, tedy přesněji řečeno vývoj cen mezi obdobími realizace prodeje porovnávaného objektu a mezi datem, k němuž má být oceňovaný objekt oceněn s tím, že s ohledem na určitou stagnaci cen v daném segmentu trhu mezi roky 2022 a 2024 nebyly ceny objektů upraveny žádnou cenovou přírůžkou ani srážkou.

Jako druhý cenotvorný faktor byl uvažován faktor polohy objektu s tím, že vzhledem k tomu, že se všechny porovnávané objekty nacházejí ve srovnatelných obcích v okolí do cca 10 km od Sulejovic, byly z tohoto hlediska všechny porovnávané objekty považovány za srovnatelné s objektem oceňovaným.

Dalším uvažovaným cenotvorným faktorem byl faktor velikosti pozemku náležejícího k porovnávanému objektu s tím, že pozemky s výměrou od 300 do 700 m² byly považovány za srovnatelné, pozemky o výměře do 300 m² byly považovány za menší, což bylo zohledněno přírůžkou ve výši 10%, pozemky o výměře od 700 do 1.000 m² byly považovány za mírně větší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 5 %, pozemky o výměře od 1.000 do 2.000 m² byly považovány za větší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 10 % a pozemky o výměře nad 2.000 m² byly považovány za výrazně větší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 20%.

Další cenotvorný faktor, který byl v rámci porovnávací analýzy zohledněn, byl faktor celkového stavu hlavní stavby s tím, že vzhledem k tomu, že oceňovaná stavba byla k datu ocenění ve velmi špatném stavu, který neumožňuje její bezprostřední užívání, byly stavby určené k celkové rekonstrukci považovány za srovnatelné, stavby s možností jejich užívání po menších stavebních úpravách za lepší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 10 %, a stavba, kterou lze užívat bez nutnosti provedení stavebních úprav za výrazně lepší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 20 %.

Předposledním cenotvorným faktorem je faktor dalších staveb a příslušenství s tím, že za srovnatelné byly v tomto případě považovány objekty bez dalších staveb, a objekty k nimž náleží stodola, byly považovány za mírně lepší, což bylo vyjádřeno srážkou ve výši 5%.

Posledním cenotvorným faktorem je faktor velikosti stavby s tím, že kritériem pro zohlednění tohoto parametru byla v tomto případě užitná plocha stavby odvozená od zastavěné plochy a počtu nadzemních podlaží a s ohledem na užitnou plochu oceňované stavby (404 m²), byly stavby s užitnou plochou od 350 do 600 m² považovány za srovnatelné, stavby s užitnou plochou od 200 do 350 m² byly považovány za menší, což bylo zohledněno přírůžkou ve výši 10% a stavby s užitnou plochou do cca 200 m² byly považovány za výrazně menší, což bylo zohledněno přírůžkou ve výši 20%, naopak stavby s užitnou plochou nad 600 m² byly považovány za výrazně větší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 20 %.

Do porovnávací analýzy pro odhad obvyklé ceny pozemků bylo zařazeno celkem 8 srovnatelných pozemků v k.ú. Velemín, Dobkovičky, Černiv, Bohušovice nad Ohří a České Kopisty a oceňovaný pozemek byl s těmito pozemky následně porovnáván na základě přímého (tzv. párového) porovnání s tím, že jako jednotka porovnání byla použita výměra pozemku v m².

Vzhledem k tomu, že byla pro ocenění použita kvantitativní porovnávací analýza, byly vstupní cenové údaje v rámci této analýzy upraveny cenovými úpravami vyjadřujícími odlišnosti porovnávaných pozemků od pozemku oceňovaného, u kterých lze předpokládat, že budou mít vliv na jeho postavení na trhu (tzv. cenotvorné faktory).

Za první cenotvorný faktor byl považován faktor času, tedy přesněji řečeno vývoj cen mezi obdobími realizace prodeje porovnávaných pozemků a mezi datem, k němuž má být oceňovaný pozemek oceněn s tím, že byl v dané lokalitě předpokládán meziroční nárůst cen pozemků pro výstavbu rezidenčních objektů mezi roky 2022 a 2024 ve výši cca 12% (tedy cca 1/2 celorepublikového průměru dle HB indexu), a z tohoto důvodu byla provedena přírážka ve výši 1% za každý měsíc před měsícem, k němuž bylo ocenění provedeno.

Jako druhý cenotvorný faktor byl uvažován faktor polohy pozemku s tím, že vzhledem k tomu, že se všechny porovnávané pozemky nacházejí ve srovnatelných obcích v okolí do cca 10 km od Sulejovic, byly z tohoto hlediska všechny porovnávané pozemky považovány za srovnatelné s pozemkem oceňovaným.

Dalším uvažovaným cenotvorným faktorem byl faktor velikosti pozemku ve smyslu tzv. množstevní slevy, tedy cenového efektu, podle něhož se předpokládá, že jednotková cena menšího pozemku bude vyšší než jednotková cena pozemku většího s tím, že s ohledem na poměrně malé rozdíly ve velikosti pozemků byly z tohoto hlediska všechny pozemky považovány za srovnatelné.

Poslední cenotvorný faktor, který byl v rámci porovnávací analýzy zohledněn, byl faktor způsobu (možnosti) využití pozemku, kde s ohledem na skutečnost, že se zatímco oceňovaný pozemek je určen pro výstavbu objektů hromadného bydlení, zatímco u všech porovnávaných pozemků se předpokládá výstavba objektů bydlení individuálního, byla ve všech případech použita přírážka ve výši 10 %.

Obvyklá cena samostatné stavby bez pozemku pak byla následně odhadnuta jako rozdíl obvyklé ceny objektu jako celku a obvyklé ceny nezastavěného pozemku.

2. Určení ceny zjištěné stavby:

Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu evidovanou v katastru nemovitostí jako stavba občanské vybavenosti, avšak její poslední způsob využití bylo prokazatelně využití k bydlení, byla tato stavba oceněna jako plně dokončený bytový dům, tedy budova typu K, a vzhledem k tomu, že aktuální stavebně technický stav stavby je výrazně zhoršený, a neumožňuje její pronájem, byla cena zjištěná určena nákladovým způsobem jako budova podle §12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, a nikoliv kombinací nákladového a výnosového přístupu ve smyslu §31 a násl. téže vyhlášky. Ze stejného důvodu, tedy z důvodu výrazně zhoršeného stavebně technického stavu, byla v rámci nákladového ocenění použita analytická metoda odhadu opotřebení stavby.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Sulejovice, k.ú. Sulejovice

Adresa nemovité věci: Kaplířova 48, 411 11 Sulejovice

Vlastnické a evidenční údaje

Jaroslav Charvát, Kaplířova 48, 411 11 Sulejovice, LV: 482, podíl: 1/4

Ervín Červenka, Kaplířova 48, 411 11 Sulejovice, LV: 482, podíl: 1/8

Marcela Červenková, Kaplířova 48, 411 11 Sulejovice, LV: 482, podíl: 1/8

Ing. David Mach, Na Nové 43, 503 04 Černožice, LV: 482, podíl: 1/2

Místopis

Oceňovaný objekt je situován v severní části zastavěného území obce Sulejovice po pravé straně Kaplířovy ulice ve směru na Lovosice, v bezprostřední blízkosti fotbalového hřiště a průmyslové zóny, ve vzdálenosti cca 0,5 km severně od centra obce. Okolní zástavba je převážně průmyslová a je tvořena areálem, v němž se nacházejí firmy se zaměřením na zemědělské technologie, dopravu, opravu čerpadel, apod., dále se zde nachází ubytovna, dva bytové domy, zahrádkářské chaty apod.. V místě je uložena veřejná kanalizace, veřejný vodovod, veřejný plynovod a veřejná el. síť, k objektu je zajištěn přímý přístup z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem. Nejbližší zastávka veřejné dopravy (vlak) se nachází ve vzdálenosti cca 400 m od oceňovaného objektu.

Obec Sulejovice leží v západní části okresu Litoměřice, ve vzdálenosti cca 3 km jihozápadně od Lovosic, 11 km jihozápadně od Litoměřic a 24 km jižně od Ústí nad Labem v bezprostřední blízkosti dálničního nájezdu č. 48 dálnice D8 z Prahy do Ústí nad Labem. V obci jsou uloženy všechny inženýrské sítě, nachází se zde pouze omezená občanská vybavenost, dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno autobusovými a vlakovými spoji. Obec je velmi dobře dosažitelná z Lovosic i z Litoměřic.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Pozemek parc.č. 223/1 ostatní plocha, silnice - Ústecký kraj, Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace
Pozemek parc.č. 54/4 ostatní plocha, ostatní komunikace - Obec Sulejovice
Pozemek parc.č. 281 ostatní plocha, jiná plocha - Česká republika, Státní pozemkový úřad
Pozemek parc.č. 54/21 ostatní plocha, ostatní komunikace - Commexim Group a.s. (1/2) a ZEMPOMARKET a.s.
Pozemek parc.č. 280/1 ostatní plocha, jiná plocha - Česká republika, Státní pozemkový úřad

Celkový popis nemovité věci

Podle zápisu v katastru nemovitostí se k datu ocenění jedná o stavbu občanského vybavení, stavba však byla naposledy užívána k bydlení (jako bytový dům) a ke stejnému účelu byla stavba zřejmě i původně postavena. Jedná se proto o netypový bytový dům o jednom podzemním podlaží, dvou nadzemních podlažích zastřešený valbovou střechou.

Z hlediska dispozičního uspořádání stavba zahrnuje v 1. a ve 2. NP vždy 2 samostatné byty o velikosti 2+1 s příslušenstvím (tedy celkem 4 byty), půdní prostor je zřejmě volný a není účelově upraven k bydlení ani k jiné činnosti. Objekt je k datu ocenění prázdný, byty v přízemí jsou volně přístupné, ostatní prostory jsou zřejmě volně přístupné po odstranění nefunkčního nábytku a

odpadků, což však při prohlídce objektu nebylo z hygienických důvodů provedeno, a proto nebyla prohlídka těchto prostor možná. Prostory obou bytů v přízemí nejsou obyvatelné, odběrná místa elektřiny, plynu a zřejmě i vody jsou odpojená, sanitární zařizovací předměty WC, koupelen a kuchyní jsou nefunkční a v havarijním stavu. Vytápění bylo provedeno zřejmě jako lokální kamny na pevná paliva, která však byla z objektu odstraněna stejně jako všechny kovové předměty (elektroinstalace, ocelové vany, kovové rámy elektrorozvaděčů, ocelové zárubně apod.). Objekt není zabezpečen proti neoprávněnému vniknutí cizích osob, tzn. že není vyloučeno riziko dalšího poškození stavby.

K datu ocenění se tedy jedná o volně stojící plně podsklepenou stavbu bytového domu o dvou nadzemních podlažích zastřešenou valbovou střechou. Obvodové zdivo je smíšené v tl. 80 cm, krov je dřevěný tradiční tesařský vázaný, střešní krytina z betonových tašek, objekt je opatřen hromosvodem. Vytápění bylo původně provedeno jako lokální kamny na pevná paliva, k datu ocenění však jsou kamna odstraněna. Do objektu je zavedena elektřina, vodovod, kanalizace i plyn, k datu ocenění však byly odpojeny. Okna jsou dřevěná zdvojená, vstupní dveře dřevěné, vnitřní dveře převážně chybí. Strop nad 1. i 2. NP je dřevěný trámový s rovným omítaným podhledem, v 1. PP je strop zděný klenbový, podlahy v 1. NP i 2. NP jsou dřevěné, v hygienickém zázemí je položena keramická dlažba. Vnější omítky jsou vápenné poškozené, vnitřní omítky jsou vápenné, štukové, vnější omítky zřejmě původní vápenné značně poškozené. Do objektu však nezatéká ani nejsou patrné žádné poruchy nosných konstrukcí. Jako příslušenství ke stavbě náleží zděné oplocení a kolna v havarijním stavu, studna nebyla na pozemku identifikována.

Zastavěná plocha stavby je 191 m². Užitná plocha stavby byla stejně jako u porovnávaných staveb odvozena ze zastavěné plochy stavby a počtu nadzemních podlaží na 382 m².

Pozemek parc.č. st.58, na kterém je umístěna stavba Sulejovice č.p. 48, je k datu ocenění v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří a jeho výměra činí 523 m². Jedná se o rovinný pozemek obdélníkového tvaru, v jehož severozápadní části se nachází již popsaná stavba. Pozemek je přímo přístupný z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem a je napojen na veřejný plynovod, veřejnou kanalizaci a veřejnou el. síť a zřejmě též na veřejný vodovod. Dle platného územního plánu se pozemek k datu ocenění nachází v plochách bydlení hromadného (BH).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: Stavba je umístěna na pozemku ve vlastnictví ČR

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Na nemovitosti vázne zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a nařízené exekuce

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Jedná se o stavbu dlouhodobě neužívanou, volně přístupnou, které se k datu ocenění nachází ve výrazně zhoršeném stavebně technickém stavu, který neumožňuje její užívání, tedy ani pronájem

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Cena zjištěná

Název předmětu ocenění:	Stavba Sulejovice č.p. 48 na pozemku parc.č. st.58 v k.ú. Sulejovice
Adresa předmětu ocenění:	Kapliřova 48 411 11 Sulejovice
LV:	482
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Sulejovice
Katastrální území:	Sulejovice
Počet obyvatel:	697

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - pozemek ve vlastnictví ČR	I	-0,03
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 - bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - mimo záplavové území	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblastí v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Litoměřice v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,890}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - bytový dům	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí - výrobní objekty	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - širší centrum	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - všechny IS v místě	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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - vlaková stanice cca 400 m	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,899}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,800}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,872}$$

1. Stavba Sulejovice č.p.48 na pozemku parc.č. st.58 v k.ú. Sulejovice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP	15,80*11,30+5,00*2,50	=	191,04
1. NP	15,80*11,30+5,00*2,50	=	191,04
2. NP	15,80*11,30+5,00*2,50	=	191,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	191,04 m ²	3,00 m	573,12
1. NP	191,04 m ²	3,70 m	706,85
2. NP	191,04 m ²	3,70 m	706,85
Součet	573,12 m²		1 986,82

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,986,82 / 573,12 = 3,47$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $573,12 / 3 = 191,04$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	$(15,80 \cdot 11,30 + 5,00 \cdot 2,50) \cdot (3,00)$	=	573,12 m ³
1. NP	$(15,80 \cdot 11,30 + 5,00 \cdot 2,50) \cdot (3,70)$	=	706,85 m ³
2. NP	$(15,80 \cdot 11,30 + 5,00 \cdot 2,50) \cdot (3,70)$	=	706,85 m ³
zastřešení a půda	$(15,80 \cdot 11,30) \cdot (1,60)$ $+ (1/6) \cdot 11,30 \cdot 3,30 \cdot (2 \cdot 15,80 + 7,80)$	=	530,54 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	573,12 m ³
1. NP	NP	706,85 m ³
2. NP	NP	706,85 m ³
zastřešení a půda	Z	530,54 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>2 517,36 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 80 cm	S	100
3. Stropy	cihelné klenbové a dřevěné trámové	P	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytiny střech	betonová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	převážně dřevěné	P	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	dřevěné a PVC	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100

18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vany	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	P	3,00	100	0,46	1,38
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,04
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7204

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,83	124	150	82,67	3,1663
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	26,09	124	150	82,67	21,5686
3. Stropy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	5,23	124	150	82,67	4,3236

4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	7,35	124	150	82,67	6,0762
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,33	30	50	60,00	1,9980
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,97	30	50	60,00	0,5820
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	9,58	50	50	100,00	9,5800
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,30	124	124	100,00	4,3000
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,92	30	30	100,00	2,9200
10. Schody	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,92	124	150	82,67	1,5873
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	7,50	50	50	100,00	7,5000
14. Povrchy podlah	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,99	50	50	100,00	1,9900
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,22	50	50	100,00	7,2200
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,56	30	50	60,00	0,3360
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,58	50	50	100,00	4,5800
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,44	50	50	100,00	4,4400
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,92	50	50	100,00	2,9200
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	5,27	50	50	100,00	5,2700

Opotřebení: **90,4 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9545
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9052
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7204
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 028,92
Plná cena: 2 517,36 m ³ * 3 028,92 Kč/m ³	=	7 624 882,05 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 90,4 % /100)	*	0,096
Nákladová cena stavby CS_N	=	731 988,68 Kč
Koeficient pp	*	0,800
Cena stavby CS	=	585 590,94 Kč
Stavba Sulejovice č.p.48 na pozemku parc.č. st.58 v k.ú. Sulejovice -	=	585 590,94 Kč
výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8

Stavba Sulejovice č.p.48 na pozemku parc.č. st.58 v k.ú. Sulejovice - = 73 198,87 Kč
cena zjištěná

Obvyklá cena

1.1. Stavba č.p. 48 včetně příslušenství a pozemku parc.č. st.58 v k.ú. Sulejovice

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	404,00 m ²
Zastavěná plocha:	202,00 m ²
Výměra pozemku:	523,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: OV Sulejovice bez čp/če na pozemku parc.č. St. 292 v k.ú. Sulejovice

Lokalita: Sulejovice

Pozemek: 2 824,00 m²

Užitná plocha: 798,00 m²

Zastavěná plocha: 399,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 9.2.2022	1,00
K2 Poloha - srovnatelná	1,00
K3 Velikost pozemku - výrazně větší pozemek	0,80
K4 Celkový stav stavby - srovnatelný	1,00
K5 Vedlejší stavby a příslušenství - bez vedlejších staveb	1,00
K6 Velikost stavby - výrazně větší	0,80

Cena

2 200 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,64



Zdroj: V-1706/2022-506

Upravená cena

1 408 000 Kč

Název: RD Úpohlavy č.p. 32

Lokalita: Úpohlavy

Pozemek: 458,00 m²

Užitná plocha: 119,00 m²

Zastavěná plocha: 119,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 28.3.2022	1,00
K2 Poloha - srovnatelná	1,00
K3 Velikost pozemku - srovnatelná	1,00
K4 Celkový stav stavby - srovnatelný	1,00
K5 Vedlejší stavby a příslušenství - bezvýznamné vedlejší stavby	1,00
K6 Velikost stavby - výrazně menší stavba	1,20

Cena

1 250 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,20



Zdroj: V-3553/2022-506

Upravená cena

1 500 000 Kč

Název:	RD Jenčice č.p. 16		
Lokalita:	Jenčice		
Pozemek:	744,00 m ²		
Užitná plocha:	560,00 m ²		
Zastavěná plocha:	280,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 4.2.2022	1,00		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00		
K3 Velikost pozemku - srovnatelná	1,00		
K4 Celkový stav stavby - lepší stav	0,90		
K5 Vedlejší stavby a příslušenství - bez vedlejších staveb	1,00		
K6 Velikost stavby - srovnatelná	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 400 000 Kč	0,90	2 160 000 Kč	



Zdroj: V-1401/2022-506

Název:	RD Kololeč č.p. 29		
Lokalita:	Třeбенice		
Pozemek:	7 039,00 m ²		
Užitná plocha:	274,00 m ²		
Zastavěná plocha:	137,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 3.4.2024	1,00		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00		
K3 Velikost pozemku - výrazně větší pozemek	0,80		
K4 Celkový stav stavby - lepší stav	0,90		
K5 Vedlejší stavby a příslušenství - stodola a další vedlejší stavby	0,95		
K6 Velikost stavby - menší stavba	1,10		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 525 000 Kč	0,75	1 893 750 Kč	



Zdroj: V-2605/2024-506

Název:	RD Třeбенice č.p. 383		
Lokalita:	ul. Sv. Čecha		
Pozemek:	1 715,00 m ²		
Užitná plocha:	376,00 m ²		
Zastavěná plocha:	188,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 6.5.2022	1,00		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00		
K3 Velikost pozemku - větší pozemek	0,90		
K4 Celkový stav stavby - lepší stav	0,90		
K5 Vedlejší stavby a příslušenství - bezvýznamné vedlejší stavby	1,00		
K6 Velikost stavby - srovnatelná	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 500 000 Kč	0,81	2 025 000 Kč	



Zdroj: V-5290/2022-506

Název:	RD Třebenice č.p. 388	
Lokalita:	Zimmerova ul.	
Pozemek:	165,00 m ²	
Užitná plocha:	204,00 m ²	
Zastavěná plocha:	102,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 26.4.2024	1,00	
K2 Poloha - srovnatelná	1,00	
K3 Velikost pozemku - menší pozemek	1,10	
K4 Celkový stav stavby - srovnatelný	1,00	
K5 Vedlejší stavby a příslušenství - bezvýznamná vedlejší stavba	1,00	
K6 Velikost stavby - výrazně menší	1,20	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 600 000 Kč	1,32	2 112 000 Kč



Zdroj: V-3345/2024-506

Název:	RD Režný Újezd č.p. 18	
Lokalita:	Velemín	
Pozemek:	390,00 m ²	
Užitná plocha:	252,00 m ²	
Zastavěná plocha:	126,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 26.1.2022	1,00	
K2 Poloha - srovnatelná	1,00	
K3 Velikost pozemku - srovnatelná	1,00	
K4 Celkový stav stavby - výrazně lepší	0,80	
K5 Vedlejší stavby a příslušenství - stodola	0,95	
K6 Velikost stavby - menší stavba	1,10	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 000 000 Kč	0,84	2 520 000 Kč



Zdroj: V-3291/2022-506

Minimální jednotková porovnávací cena	1 408 000 Kč
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 945 536 Kč
Medián	2 025 000 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	2 520 000 Kč
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	25,00 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	18,43 %

Odhad obvyklé ceny objektu jako celku na základě přímého porovnání	
Medián jednotkových cen	2 025 000 Kč
Výsledná obvyklá cena objektu jako celku	2 025 000 Kč

1.2. Pozemek parc.č. st.58 v k.ú. Sulejovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	523,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Pozemek parc.č. 143/26 v k.ú. Velemín			
Lokalita:	Velemín			
Pozemek:	1 010,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Datum realizace prodeje - KS ze dne 11.1.2022	1,31	Zdroj: V-2338/2022-506		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00			
K3 Velikost - srovnatelná	1,00			
K4 Způsob využití - obytné území venkovské	1,10			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 500 000	1 010	1 485	1,44	2 138,00

Název:	Pozemky parc.č. 48/7 a 48/11 v k.ú. Dobkovičky			
Lokalita:	Velemín - Dobkovičky			
Pozemek:	918,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Datum realizace prodeje - KS ze dne 31.1.2023	1,18	Zdroj: V-1040/2023-506		
K2 Poloha - menší osada	1,00			
K3 Velikost - srovnatelná	1,00			
K4 Způsob využití - smíšené obytné území venkovské	1,10			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 377 000	918	1 500	1,30	1 950,00

Název:	Pozemky parc.č. 48/8 a 49/6 v k.ú. Dobkovičky			
Lokalita:	Velemín - Dobkovičky			
Pozemek:	942,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Datum realizace prodeje - KS ze dne 25.1.2023	1,18	Zdroj: V-1038/2023-506		
K2 Poloha - menší osada	1,00			
K3 Velikost - srovnatelná	1,00			
K4 Způsob využití - smíšené obytné území venkovské	1,10			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 413 000	942	1 500	1,30	1 950,00

Název:	Pozemky parc.č. 49/4 a 49/5 v k.ú. Dobkovičky			
Lokalita:	Velemín - Dobkovičky			
Pozemek:	949,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Datum realizace prodeje - KS ze dne 25.1.2023	1,18	Zdroj: V-1039/2023-506		
K2 Poloha - menší osada	1,00			
K3 Velikost - srovnatelná	1,00			
K4 Způsob využití - smíšené obytné území venkovské	1,10			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 423 500	949	1 500	1,30	1 950,00

Název:	Pozemek parc.č. 272/4 v k.ú. Černiv			
Lokalita:	Černiv			
Pozemek:	967,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Datum realizace prodeje - KS ze dne 29.2.2024	1,05	Zdroj: V-1981/2024-506		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00			
K3 Velikost - srovnatelná	1,00			
K4 Způsob využití - plochy bydlení v návrhu	1,10			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 200 000	967	2 275	1,16	2 639,00

Název:	Pozemky parc.č. 275/19 a 275/20 v k.ú. Černiv			
Lokalita:	Černiv			
Pozemek:	1 652,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Datum realizace prodeje - KS ze dne 5.12.2022	1,20	Zdroj: V-12428/2022-506		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00			
K3 Velikost - srovnatelná	1,00			
K4 Způsob využití - plochy bydlení v návrhu	1,10			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 304 000	1 652	2 000	1,32	2 640,00

Název:	Pozemek parc.č. 342/1 v k.ú. Bohušovice nad Ohří			
Lokalita:	Bohušovice nad Ohří			
Pozemek:	541,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Datum realizace prodeje - KS ze dne 16.6.2023	1,14	Zdroj: V-6627/2023-506		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00			
K3 Velikost - srovnatelná	1,00			
K4 Způsob využití - plochy smíšené obytné městské	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 700 000	541	3 142	1,14	3 582,00

Název:	Pozemky parc.č. 567/3 a 567/4 v k.ú. České Kopisty			
Lokalita:	Terezín - České Kopisty			
Pozemek:	1 072,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Datum realizace prodeje - KS ze dne 9.3.2022	1,29	Zdroj: V-2775/2022-506		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00			
K3 Velikost - srovnatelná	1,00			
K4 Způsob využití - plochy bydlení v rodinných domech	1,10			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 150 000	1 072	2 006	1,42	2 849,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 950 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 462 Kč/m ²
Medián	2 389 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 582 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	28,15 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	22,05 %

Odhad obvyklé ceny pozemku	
Medián jednotkových cen	2 389 Kč/m²
Výměra pozemku	523,00 m ²
Výsledná obvyklá cena pozemku	1 249 186 Kč

1.3. Stavba Sulejovice č.p. 48 na pozemku parc.č. st.58 v k.ú. Sulejovice

Odhad obvyklé ceny stavby:

Hodnota objektu jako celku	2 025 000 Kč
Hodnota pozemku	1 249 186 Kč

Hodnota stavby bez pozemku 775 814 Kč

Obvyklá cena celku: 775 814,- Kč

Obvyklá cena podílu 1/8:

Podíl 1/8 z celku

	* 1,00 / 8,00	=	96 976,75
Snížená prodejnost podílu	* 0,80	=	<u>77 581,40</u>

Obvyklá cena podílu 1/8 z celku stavby Sulejovice č.p. 48 na pozemku parc.č. st.58 v k.ú. Sulejovice = **77 581,40 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ceny zjištěné:

Cena zjištěná

1. Stavba Sulejovice č.p.48 na pozemku parc.č. st.58 v k.ú. Sulejovice 73 199,- Kč

Cena zjištěná podílu 1/8 stavby	73 200 Kč
--	------------------

slovy: sedmdesát tři tisíc dvě stě Kč

Rekapitulace obvyklé ceny:

Obvyklá cena

1.1. Stavba č.p. 48 včetně příslušenství a pozemku parc.č. st.58 v k.ú. Sulejovice	2 025 000,- Kč
1.2. Pozemek parc.č. st.58 v k.ú. Sulejovice	1 249 186,- Kč
1.3. Stavba Sulejovice č.p. 48 na pozemku parc.č. st.58 v k.ú. Sulejovice	77 581,- Kč

Obvyklá cena podílu 1/8 stavby	78 000 Kč
---------------------------------------	------------------

slovy: sedmdesát osm tisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Obvyklá cena stavby včetně příslušenství byla odhadnuta jako rozdíl obvyklé ceny objektu jako celku, tedy bytového domu včetně příslušenství a pozemku, a obvyklé ceny pozemku, což je zřejmě jediná metoda, jak lze obvyklou cenu samostatné stavby odhadnout, protože samostatné stavby bytových domů bez pozemků se na trhu prakticky neprodávají. Pro odhad obvyklé ceny objektu jako celku i pro odhad obvyklé ceny pozemku byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, a jako vzorky k porovnání byly použity objekty bytových domů obdobné velikosti a pozemky určené k výstavbě rodinných domů nacházející se v dané lokalitě, jejichž prodej byl realizován v letech 2022 - 2024.

Trh v oblasti bytových a starších rodinných domů v obci Sulejovice a okolí lze v dané době charakterizovat jako značně nepřehledný s poměrně výraznými cenovými rozdíly v rozmezí od 1,25 do 3 mil Kč, a to zejména v závislosti na velikosti a stavebně technickém stavu stavby a na velikosti pozemku, a ani u pozemků určených pro rezidenční výstavbu nelze jednoznačně potvrdit cenový vývoj odpovídající celorepublikovému průměru růstu cen pozemků.

Výhodou oceňovaného objektu na trhu je jeho poloha v obci nacházející se v těsné blízkosti dálnice D8 s velmi dobrou dopravní dostupností a základní občanskou vybaveností, dále napojení, popř. možnost napojení objektu na všechny inženýrské sítě a přímý přístup k objektu z veřejné komunikace. Naopak nevýhodou je velmi špatný stavebně technický stav stavby vyžadující celkovou rekonstrukci a skutečnost, že se jedná o stavbu na pozemku ve vlastnictví jiného vlastníka.

Po právní stránce není objekt zatížen žádným věcným právem jako jsou věcná břemena, právo stavby apod., na objektu však vážně zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu, nařízené exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Dle dostupných informací není hodnota objektu dotčena žádnými přímými negativními vlivy životního prostředí, ani objekt sám nevykazuje k datu ocenění žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

5.2. Kontrola postupu

Pro ověření spolehlivosti ocenění byl znalcem nejprve překontrolován soulad údajů o oceňované stavbě a o oceňovaném pozemku, na kterém je stavba postavena, s údaji, zjištěnými při prohlídce předmětu ocenění. Dále byly překontrolovány údaje o porovnávaných objektech a o porovnávaných pozemcích, a správnost údajů o dosažených cenách z katastru nemovitostí. Následně pak byla překontrolována kritéria použití cenových úprav provedených v rámci obou porovnávacích analýz, což bylo ověřeno porovnáním výsledků obou porovnávacích analýz s kontrolními porovnávacími analýzami bez použití cenových úprav, resp. pouze s použitím cenové transformace k datu ocenění. Vzhledem k tomu, že v rámci shora uvedené kontroly nebyly identifikovány žádné nedostatky, při porovnání nebyly identifikovány žádné podstatné cenové rozdíly, což indikuje, že kritéria cenových úprav byla nastavena v souladu s chováním účastníků trhu, lze závěry tohoto znaleckého posudku považovat z pohledu odhadu obvyklé ceny stavby i určení její ceny zjištěné za spolehlivé.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny stavby rodinného domu Sulejovice č.p. 48 - stavba občanského vybavení, na pozemku parc.č. st.58 v katastrálním území Sulejovice, obec Sulejovice, okres Litoměřice, k datu 12.8.2024.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec obvyklou cenu stavby bytového domu Sulejovice č.p. 48 na pozemku parc.č. st.58 v katastrálním území Sulejovice, obec Sulejovice, okres Litoměřice, k datu 12.8.2024, jako rozdíl obvyklé ceny objektu jako celku a obvyklé ceny pozemku s tím, že tato částka nezahrnuje složku DPH.

Obvyklá cena podílu 1/8 stavby

78 000 Kč

slovy: sedmdesát osm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem k tomu, že pro odhad obvyklé ceny stavby byly použity cenové údaje o prodeji srovnatelných objektů včetně příslušenství a pozemků a o prodeji srovnatelných pozemků z databáze Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu, jejichž prodej byl realizován v letech 2022 až 2024, a kontrolní porovnávací analýzy bez cenových úprav potvrdily přiměřenost použití cenových úprav, lze považovat odhadnutou obvyklou cenu stavby za spolehlivou.

7. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	2
Usnesení soudního exekutora Mgr. Lenky Černoškové, Exekutorský úřad Prostějov č.j. 018 EX 03370/09-093, značka: G-7378/2084 ze dne 4.7.2024	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 482 ze dne 12.2.2024	4
Snímek z katastrální mapy	1
Mapa oblasti z územního plánu obce Sulejovice včetně legendy	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní a byla účtována dokladem č. 050/2024.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 069444/2024 evidence posudků.

V Plzni 2.9.2024

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

Fotodokumentace



