ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 062260/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka Exekutorský úřad Chomutov Revoluční 48, 430 01 Chomutov
Číslo jednací:	135 EX 2713/21-409
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Ohníč č.p. 24, okres Teplice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	05.09.2024
Zpracováno ke dni:	05.09.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 21.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, Exekutorský úřad Chomutov, ze dne 02.08.2024, č.j. 135 EX 2713/21-409, byla ustanovena znalecká kancelář XP invest, s.r.o. k vypracování znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 111 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 24, pozemku parc. č. st. 165 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a pozemku parc. č. 118/19 zahrada, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 218 pro katastrální území Ohníč, obec Ohníč, okres Teplice.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Miloši Kindlovi, sp. zn. 135 EX 2713/21.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 24 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	Ohníč č.p. 24, okres Teplice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Teplice
Obec:	Ohníč
Katastrální území:	Ohníč
Počet obyvatel:	728

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 543,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **856,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 05.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti.

Místnímu šetření nebyl povinný spoluvlastník ani jiné osoby přítomny, doručení vykázáno dne 7.8.2024. Obhlídka byla provedena z vně objektu, stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby, výměra užitné plochy se určuje dle plochy zastavěné a podlažnosti stavby. Informace o stavebně technických atributech stavby byly čerpány ze zdrojů ČÚZK – RÚIAN, případně z dalších dostupných zdrojů.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kindl Miloš, č. p. 24, 41765 Ohníč – podíl 1/6

Kindl Vilém, Razice 3, 41804 Hrobčice - 5/6

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 111 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 24, pozemek parc. č. st. 165 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a pozemek parc. č. 118/19 zahrada, vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 218 pro katastrální území Ohníč, obec Ohníč, okres Teplice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Stavba je pravou částí rodinného dvojdomku vystavěného odhadem ve 20. - 30. letech 20. století. Založení stavby se předpokládá na smíšených základových pasech, svislé nosné konstrukce z cihelného zdiva, tloušťka obvodové konstrukce odhadem do 45 cm. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové, střecha je mansardová, krytinu tvoří bobrovka a klempířské prvky jsou plechové s nátěrem. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Předpokládá se podsklepení, obytná je přízemní část, předpokládají se také pokoje pod mansardovou střechou.

Vnitřní součásti nebylo možné zjistit, předpokládají se úplné případně podstandardní v dožitém nebo mezním stavu, nadstandardní prvky se neuvažují. Dispozičně se dům předpokládá jednogenerační s užitnou plochou dle zastavěné plochy a podlažnosti do 120 m^2.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

Vnitřní podlahy se předpokládají v chodbách betonové nebo teracové s betonovým schodištěm, v místnostech pravděpodobně podlahy prkenné, případně s nášlapnými krytinami (předpoklad standard – PVC, lino, koberce, dlažba apod.).

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Nebylo možné zjistit, zda je dům v současné době připojen nebo odpojen od distribuční sítě dodávek energií, stavbu je možné napojit na všechny dostupné sítě v obci (elektřina, vodovod, kanalizace, plyn). Vytápění objektu ani ohřev TUV nebylo zjištěno.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímo.

Vizuálně dům v původním stavu se zanedbanou údržbou, patrná výměna oken za plastová v průčelí stavby. Hlavní konstrukční prvky vizuálně bez statických vad, fasáda domu zcela dožitá. Krytina střechy a klempířské prvky zcela dožité. Ostatní venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, podezdívky apod.) dožité nebo v mezním stavu.

Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 546 m^2. Pozemky jsou rovinaté až mírně sklonité. Oplocení tvoří ocelová pole zdobná na ocelové sloupky. Trvalé porosty - listnaté porosty (ořešák vlašský), traviny.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Součástí ocenění je také jednopodlažní garáž vystavěná na pozemku parc. č. st. 165, založení pravděpodobně na betonových pasech, konstrukce se předpokládá cihlová, střecha rovná pravděpodobně krytí svařovanou lepenkou. Fasáda vápenocementová, vrata dřevěná dvojkřídlá. Stáří stavby odhadem 50 – 60 let, stavebně technický stav průměrný.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se středním indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Nájemní smlouvy, věcná břemena nebo jiná omezení a věcná práva zatěžující nemovité věci nebyly zjištěny.

Na listu vlastnictví jsou v části D evidovány poznámky a další obdobné údaje (Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Kindl Miloš, Změna výměr obnovou operátu), které se s ohledem na účel znaleckého posudku nepromítají do ocenění.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	2 (vč. podlaží v podkroví)
	Podsklepení	předpoklad ano
	Dům byl postaven v roce	20. – 20. léta 20. stol.
	Rozsah rekonstrukce domu	plastová okna
	Základy	nezjištěno – předpoklad: smíšené
	Konstrukce	nezjištěno – předpoklad: cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	nezjištěno – předpoklad: do 45 cm

	Stropy	nezjištěno – předpoklad: dřevěné trámové
	Střecha	mansardová
	Krytina střechy	bobrovka
	Klempířské prvky	plechové s nátěrem
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	nezjištěno – předpoklad: vápenocementové
	Vady domu	nezjištěno – předpoklad: dožité konstrukční prvky nebo v mezním stavu
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	nezjištěno
	Typ oken	plastová s dvojsklem
	Koupelna(y)	nezjištěno
	Toaleta(y)	nezjištěno
	Vstupní dveře	předpoklad plechové nebo plastové
	Typ zárubní	nezjištěno
	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Popis místností a rozměry v m²	Podlahová plocha do 120,00 m2
	Elektřina	nezjištěno – předpoklad: možnost napojení
	Vodovod	nezjištěno – předpoklad: vodovod
	Svod splašek	nezjištěno – předpoklad: veřejná kanalizace
	Plynovod	nezjištěno – předpoklad: možnost napojení
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno
	Podlahy v domě	nezjištěno – předpoklad: standardní krytiny
	Popis stavu	před rekonstrukcí
Popis pozemku	Velikost pozemku	546 m2
	Trvalé porosty	listnaté porosty, traviny
	Vedlejší stavby	garáž
	Sklon pozemku	rovinatý, mírně svažitý
	Oplocení	ocelová pole zdobná na ocelové sloupky
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou;

		soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti;
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se středním indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou v části D evidovány poznámky a další obdobné údaje (Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Kindl Miloš, Změna výměr obnovou operátu), které se s ohledem na účel znaleckého posudku nepromítají do ocenění.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.09.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,777}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,940}$

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	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	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: 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 - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,816}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,987}$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,940}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	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	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,940 * 1,000 * 1,050 = **0,987**

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^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		856,-	0,987		844,87

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 111	193	844,87	163 059,91
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 165	22	844,87	18 587,14
§ 4 odst. 1	zahrada	118/19	331	844,87	279 651,97
Stavební pozemky - celkem			546		**461 299,02**

1.2. Rodinný dům č.p. 24

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	95 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 073,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	9,00*5,50+2,50*6,10	=	64,75 m^2
1.NP:	9,00*5,50+2,50*6,10+4,20*3,70+3,20*1,50	=	85,09 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	64,75 m^2	2,20 m
1.NP:	85,09 m^2	3,10 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(9,00*5,50+2,50*6,10)*(2,20)	=	142,45 m^3
1.NP:	(9,00*5,50+2,50*6,10+4,20*3,70+3,20*1,50)*(3,10)	=	263,78 m^3
Zastřešení:	(1/2)*9,00*(5,00*2,50 + 2,50*5,00 5,50*2,50)	+=	174,38 m^3
	(1/2)*6,10*(5,00*2,50 + 2,50*5,00 2,50*2,50)	+=	95,31 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**675,92 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	85,09 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	149,84 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,76			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium 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 95 let:

s = 1 - 0,005 * 95 = **0,525**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}520}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,940**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,050**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 073,- Kč/m^3 * 0,520 = 1 597,96 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 675,92 m^3 * 1 597,96 Kč/m^3 * 0,940 * 1,050= 1 066 051,91 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 066 051,91 Kč

1.3. Garáž bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 182,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba: 4,30*5,10 = 21,93 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	21,93 m^2	2,50 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	(4,30*5,10)*(2,50)	=	54,83 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**54,83 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 60 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 60 =$ **0,700**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}700 =$ **0,665**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} =$ **0,940**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} =$ **1,050**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,182{,}-$ Kč/m^3 * 0,665 = 1 451,03 Kč/m^3

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 54{,}83\ m^3 * 1\,451{,}03$ Kč/m^3 * 0,940 * 1,050= 78 525,70 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 78 525,70 Kč

1.4. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák vlašský 50	1 Ks	1 879,-		1 879,-	1 879,-
Součet:				=	1 879,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	1 879,- Kč

Porosty = 1 879,- Kč

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky: 461 299,02 Kč

Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům č.p. 24		1 066 051,91 Kč
1.3. Garáž bez čp/če		78 525,70 Kč
1.4. Porosty		1 879,- Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	**1 146 456,61 Kč**
Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	=	**1 607 755,63 Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:		**1 607 760,- Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Ohníč č.p. 24, okres Teplice						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - provedení stavby	K6 - vedlejší stavby a garáže
Oceňovaný objekt	Ohníč č.p. 24, okres Teplice	120 m^2	před rekonstrukcí	546 m^2	část dvojdomu, podkroví v mansardové střeše, starší provedení stavby	samostatná garáž
1	Na hrázi č.p. 165, Bystřany, okres Teplice	153 m^2	dobrý	284 m^2	mírně lepší provedení	bez garáže, drobné stavby
2	Hlavní č.p. 239, Kostomlaty pod Milešovkou, okres Teplice	100 m^2	před rekonstrukcí	309 m^2	samostatná starší stavba	dřevěná garáž a drobné vedlejší stavby
3	Příčná č.p. 124, Lahošť, okres Teplice	120 m^2	dobrý	830 m^2	část dvojdomu, lepší provedení	bez garáže pouze drobné vedlejší stavby
4	Rtyně nad Bílinou č.p. 73, okres Teplice	120 m^2	dobrý	1079 m^2	část dvojdomku	bez garáže, kolny a přístřešky

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 provedení stavby	K6 vedlejší stavby a garáže	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	25 424,84 Kč	1	25 424,84 Kč	1.05	0.98	1.1	0.87	1.05	0.97	1.0029709305	25 349,53 Kč
2	17 500,00 Kč	1	17 500,00 Kč	1.03	1.01	1.05	0.89	1.02	0.98	0.97177148586	18 008,35 Kč
3	26 166,67 Kč	1	26 166,67 Kč	1	1	1.12	1.13	1.05	0.97	1.2890136	20 299,76 Kč
4	29 166,67 Kč	1	29 166,67 Kč	1.03	1	1.03	1.25	1	0.98	1.2996025	22 442,76 Kč

Celkem průměr	21 525,10 Kč
Minimum	18 008,35 Kč
Maximum	25 349,53 Kč
Směrodatná odchylka - s	3 127,16 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	18 397,94 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	24 652,26 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 diferencuje rozdíly v provedení stavby. K6 zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží, případně dalších uvedených skutečností.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

21 525,10 Kč/m²

* 120 m²

= 2 583 012 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 580 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1.607.760,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **2.580.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu na volném trhu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %. Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

(2 580 000 Kč * 1/6) -30 % = 301 000,00 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, Exekutorský úřad Chomutov, ze dne 02.08.2024, č.j. 135 EX 2713/21-409, byla ustanovena znalecká kancelář XP invest, s.r.o. k vypracování znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 111 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 24, pozemku parc. č. st. 165 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a pozemku parc. č. 118/19 zahrada, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 218 pro katastrální území Ohníč, obec Ohníč, okres Teplice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

300.000,- Kč

Slovy: Třistatisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.10.2024

…….. …… ……

Martin Svoboda Martin Málek Ing. Zdeněk Mazáček

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 062260/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- Výpis z katastru nemovitostí
- Katastrální mapa
- Situační mapa
- Fotodokumentace
- Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí (výřez)

Okres: **CZ0426 Teplice** Obec: **567761 Ohníč**

Kat.území: **709239 Ohníč** List vlastnictví: **218**

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

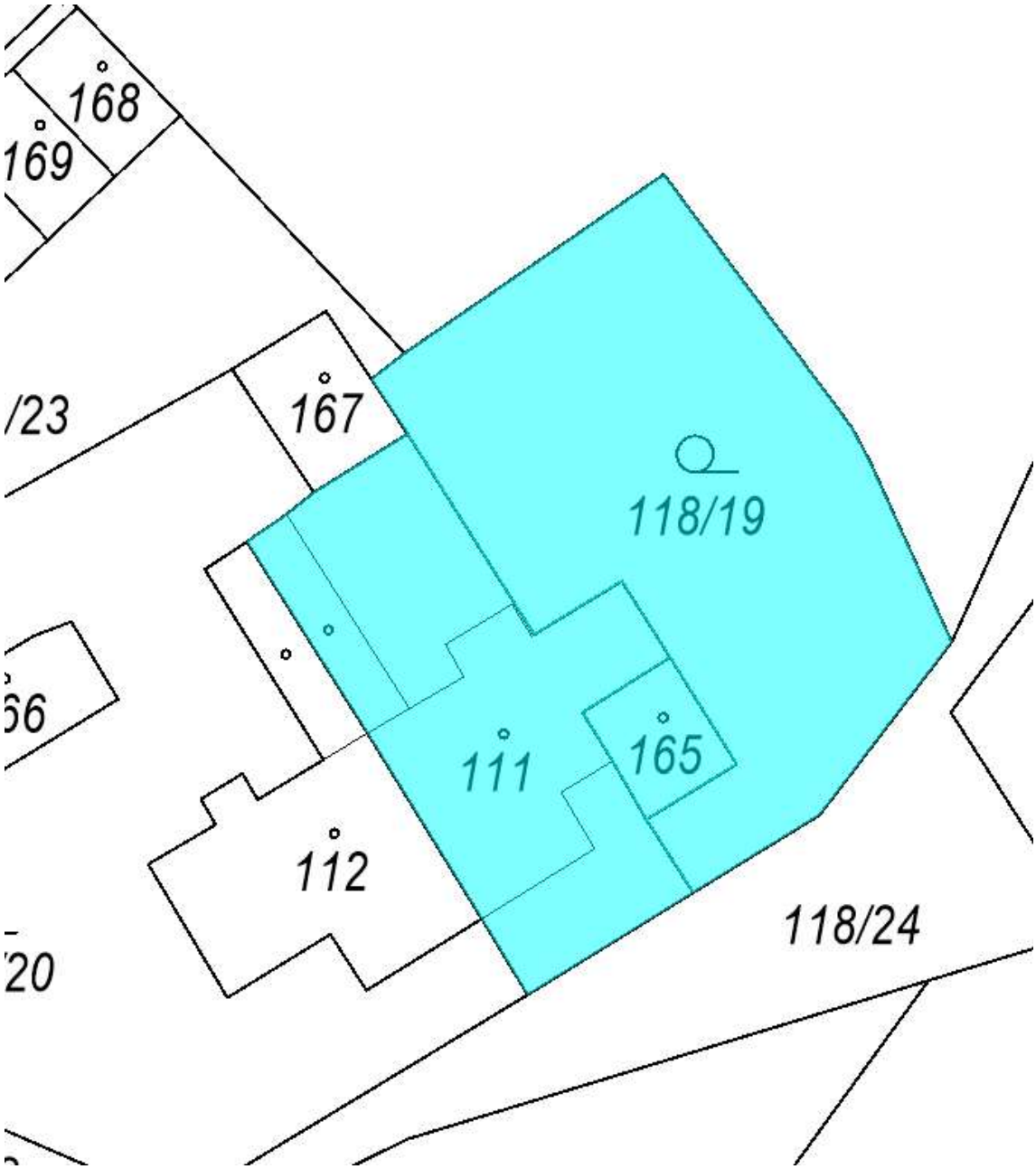
A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Kindl Miloš, č.p. 24, 41765 Ohníč	**640610/1614**	**1/6**
Kindl Vilém, Razice 3, 41804 Hrobčice	**590417/1526**	**5/6**

B *Nemovitosti*

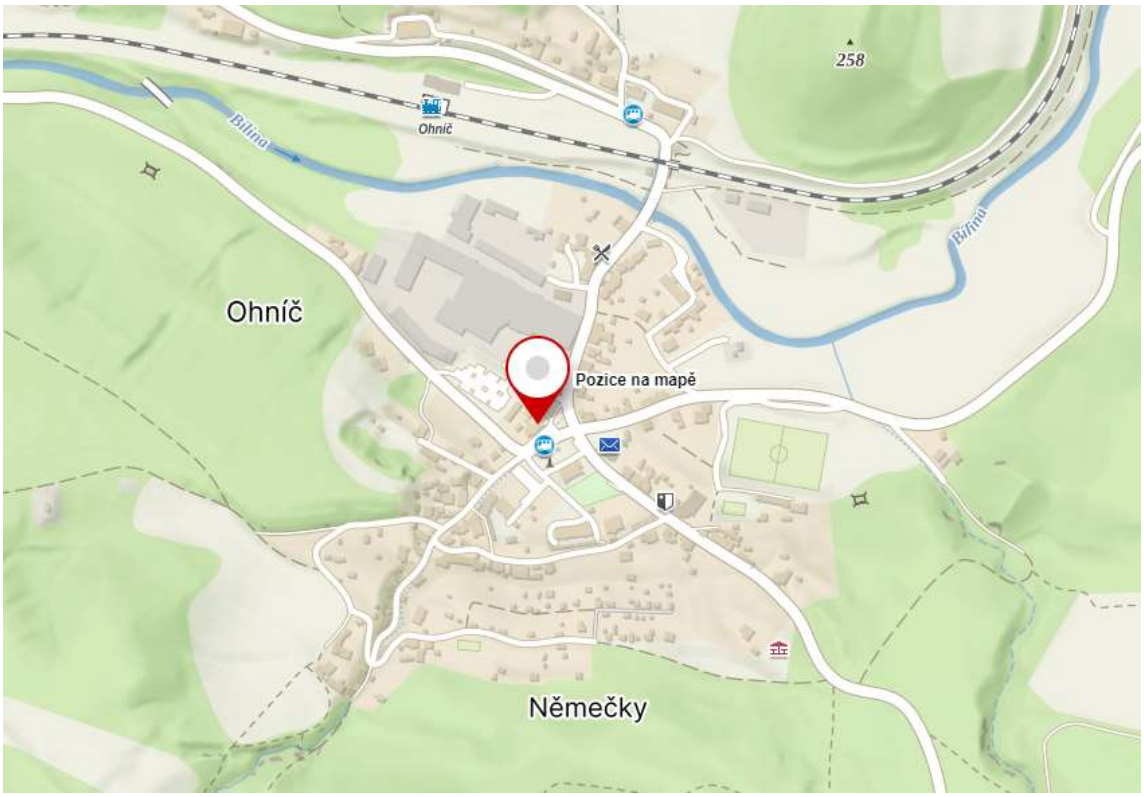
Pozemky

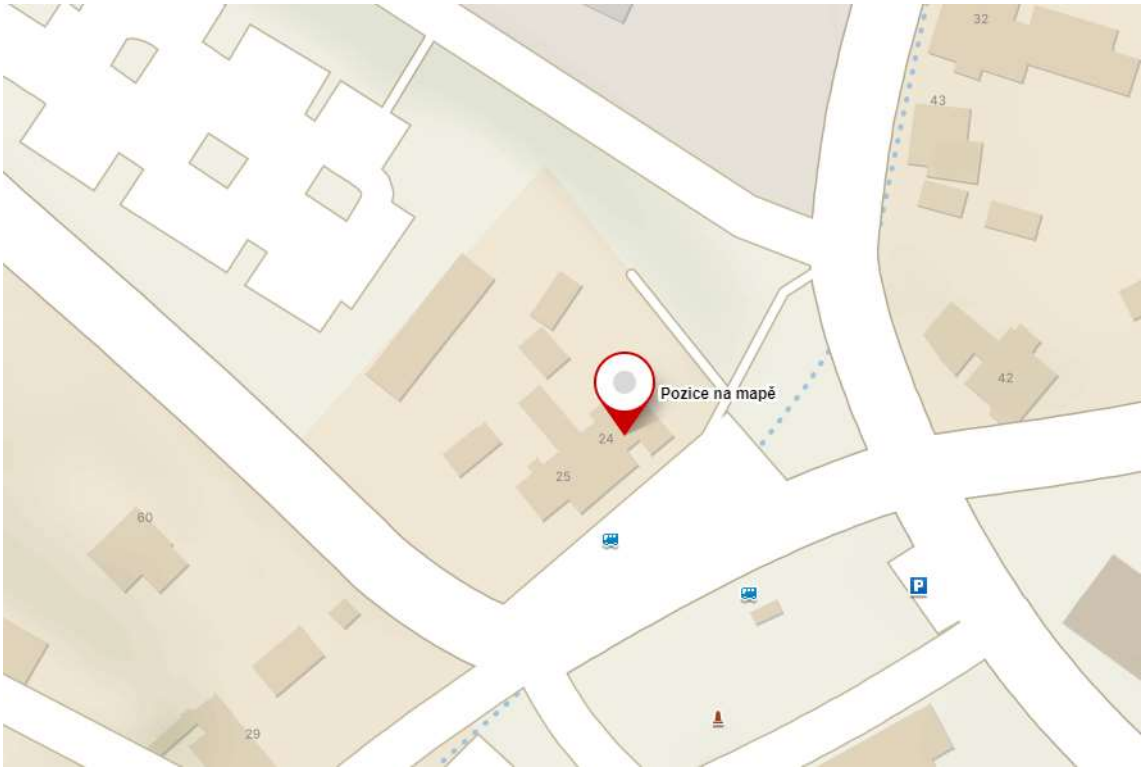
Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 111	**193**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Ohníč, č.p. 24, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 111**				
St. 165	**22**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 165**				
118/19	**331**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

Katastrální mapa



Situační mapa





Pořízená fotodokumentace

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

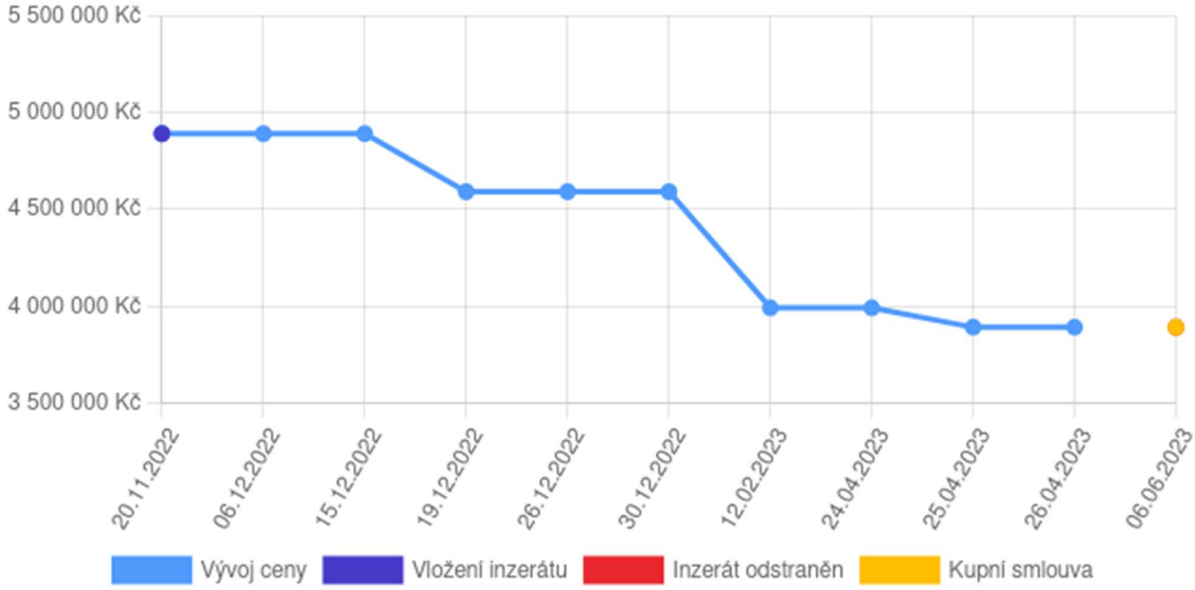
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Na hrázi č.p. 165, Bystřany, okres Teplice	**Cena dle KS**	3 890 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.06.2023	**Číslo řízení**	V-2869/2023-509
Vlastnictví	Osobní	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	284 m^2	**Stav**	Dobrý
Typ objektu	Patrový	**Elektřina**	230V
Vytápění	Plynový kotel	**Užitná plocha**	153 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Plyn**	Plynovod
Voda	Vodovod		

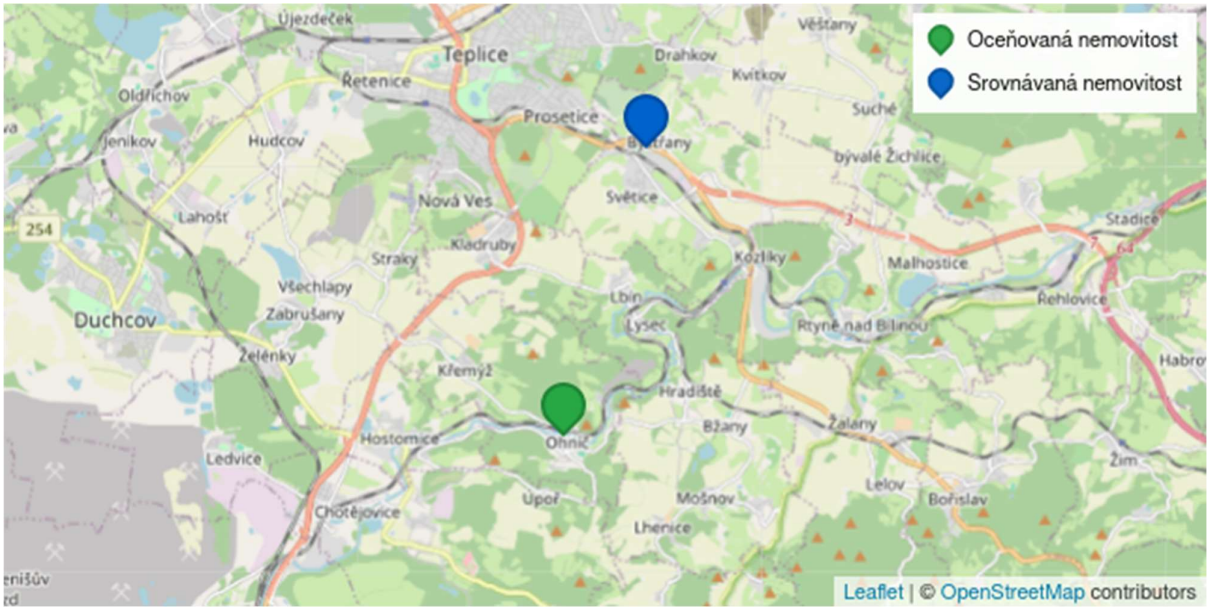
Máte v hledáčku bydlení v klidné lokalitě, ale s komfortním zázemím města? Nebo se zajímáte o investice do bytů, které byste mohli pronajímat? Představujeme vám rodinný bytový dům se dvěma samostatnými jednotkami na předměstí Teplic, v obci Bystřany. Zděný trojpodlažní dům se zahradou disponuje sklepem, dvěma oddělenými byty velikosti 3+1 a půdou. Vstupy do bytů jsou samostatné, takže pokud zde budete bydlet třeba s rodiči, nemusíte se bát, že byste se vzájemně rušili. Horní byt si navíc můžete rozšířit zobytněním půdy, takže pokud plánujete velkou rodinu nebo chcete doma třeba ateliér, nebude to problém. Dům je vytápěný plynem a je napojený na všechny sítě. Bystřany jsou skvělým místem pro klidný rodinný život, najdete tady veškeré zázemí, školku, školu, lékaře a do centra Teplic to budete mít autem 5 minut. Přijeďte se podívat osobně. Pohodové rodinné bydlení na vás čeká třeba právě tady. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

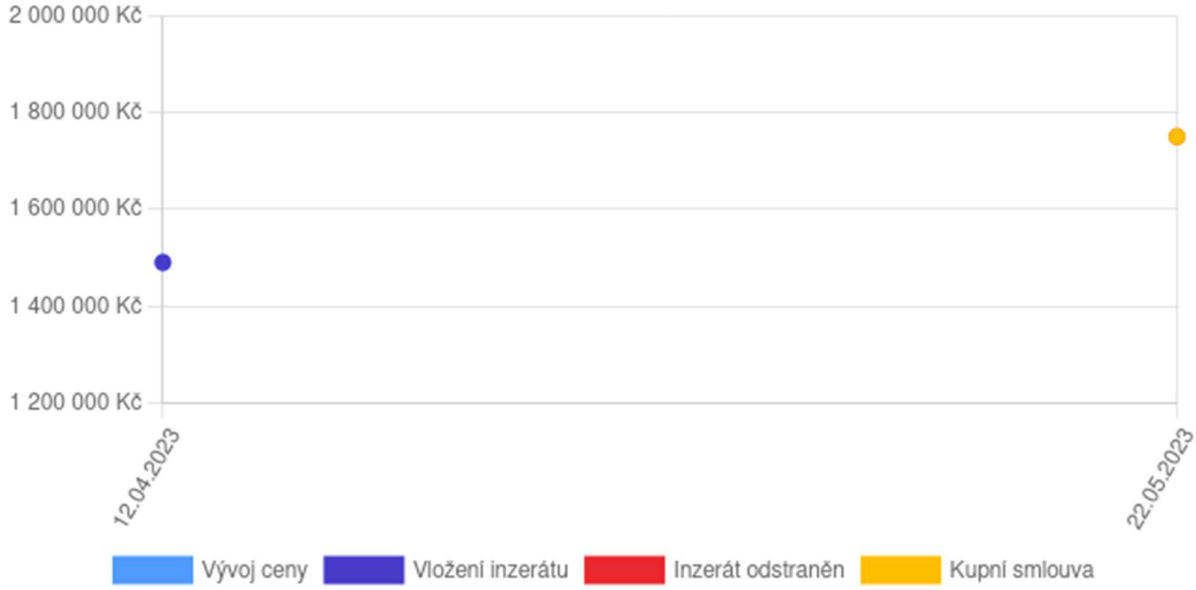
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Hlavní č.p. 239, Kostomlaty pod Milešovkou, okres Teplice	**Cena dle KS**	1 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.05.2023	**Číslo řízení**	V-2555/2023-509
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	309 m^2
Stav	Před rekonstrukcí	**Typ objektu**	Patrový
Elektřina	230V a 400V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Užitná plocha	100 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Plyn	Individuální	**Voda**	Vodovod

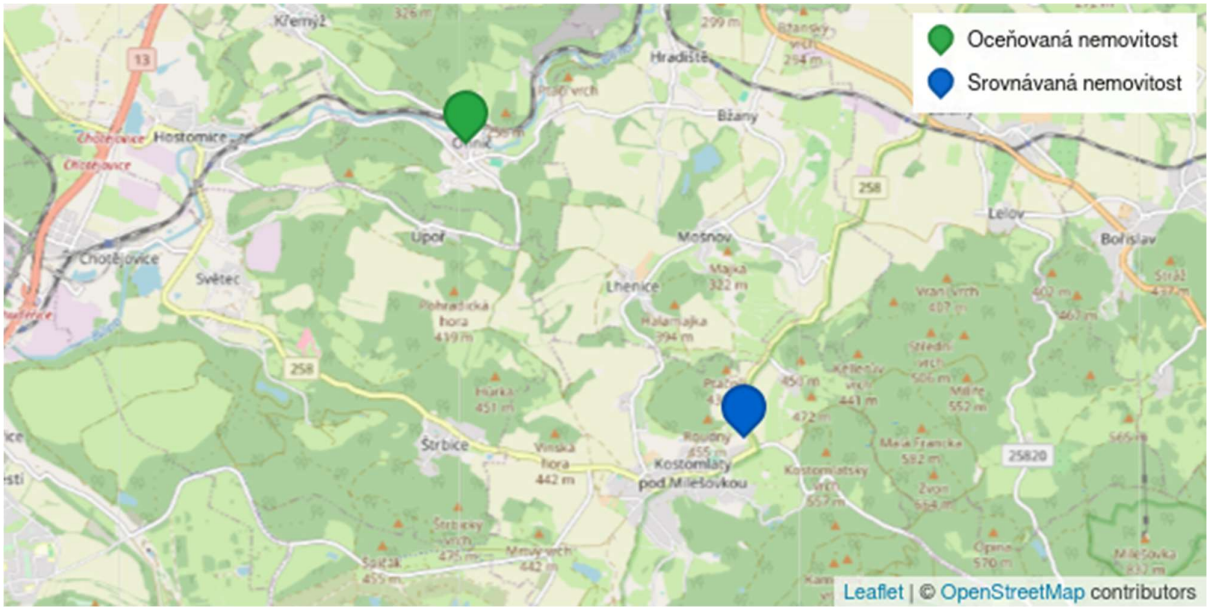
Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům s garáží a parkovacím místem na pozemku, který se nachází na začátku klidné části obce Kostomlaty pod Milešovkou, okr. Teplice. Dům je v původním stavu vhodný k vlastním úpravám. V domě se nachází bytová jednotka 3+1, v přízemí je kuchyň, pokoj, koupelna s toaletou, předsíň, dále je zde schodiště do patra, kde najdeme další dva pokoje. U domu jsou další místnosti, které sloužily především jako, dílna, chlívy k ustájení zvířat atd. Dům je podsklepený se zastavěnou plochou 121 m². V suterénu se nachází sklad a připojení k obecnímu vodovodu. Jsou zde vodovodní rozvody v plastu; Na pozemku je garáž a kryté parkovací stání s vjezdem z hlavní ulice. Vytápění je řešeno krbovými kamny s rozvodem po domě. Zateplení fasády 2007, Rekonstrukce koupelny v 2012. Pozemek o celkové výměře 188 m². Obec Kostomlaty pod Milešovkou je malá vesnička v neobyčejně malebné krajině západní části Českého středohoří s dobrou dostupností do Teplic, Bíliny a s napojením na D8.

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

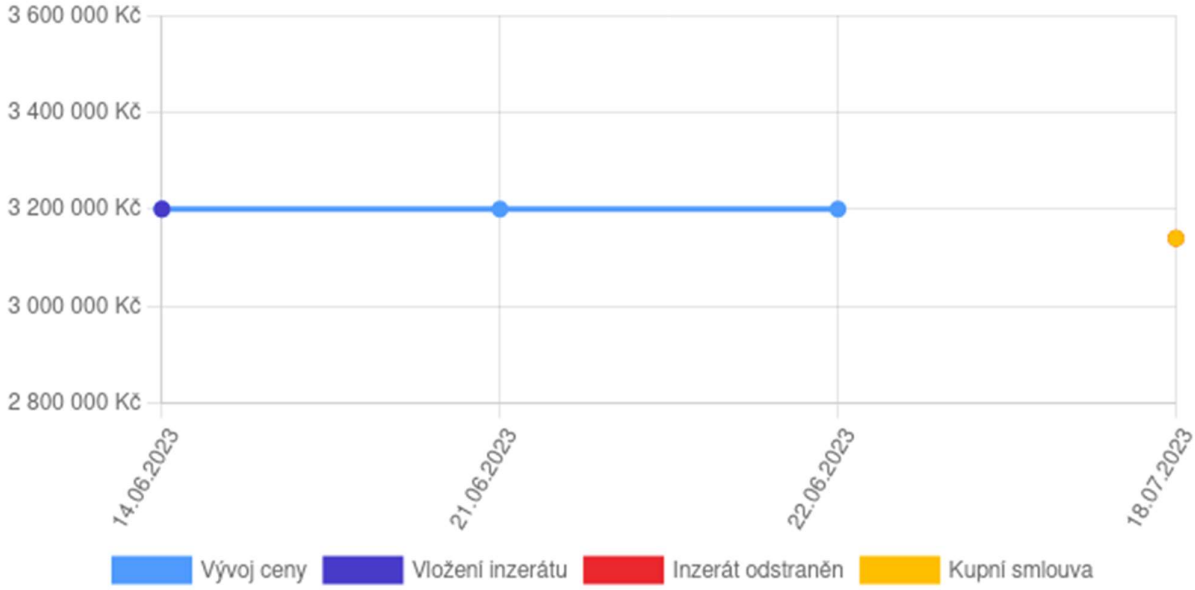
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Příčná č.p. 124, Lahošť, okres Teplice	**Cena dle KS**	3 140 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.07.2023	**Číslo řízení**	V-3569/2023-509
Vlastnictví	Osobní	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	830 m^2	**Stav**	Dobrý
Typ objektu	Patrový	**Podlaží bytu**	2
Vytápění	Ústřední vytápění	**Podlahová plocha**	120 m^2
Užitná plocha	120 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	2		

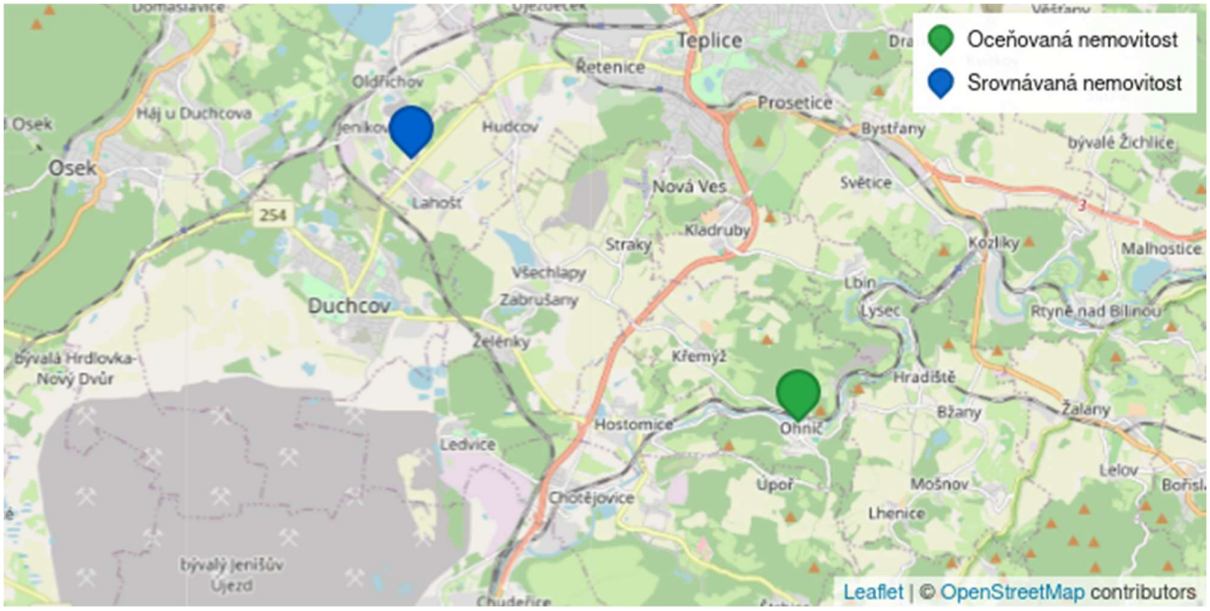
V zastoupení majitele nabízíme dům k prodeji v Lahošti. Dům se nachází u hlavní komunikace mezi Duchovnem a Teplicemi. Je patrový, kde první patro prošlo kompletní rekonstrukcí včetně plastových oken, rozvodů vody, odpadu, elektřiny, topení a vznikl zde útulný byt 2+1 s terasou. O vytápění se stará buď elektrický kotel, nebo jsou k dispozici krbová kamna s výměníkem. V přízemí je druhý byt, který na rekonstrukci teprve čeká. Dům je z 1/4 podsklepen. Je napojen na Vodu, elektřinu, kanalizaci. Přípojka plynu u domu. Na zahradě najdeme vzrostlé stromy a přístavky. V případě zájmu o více informací nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

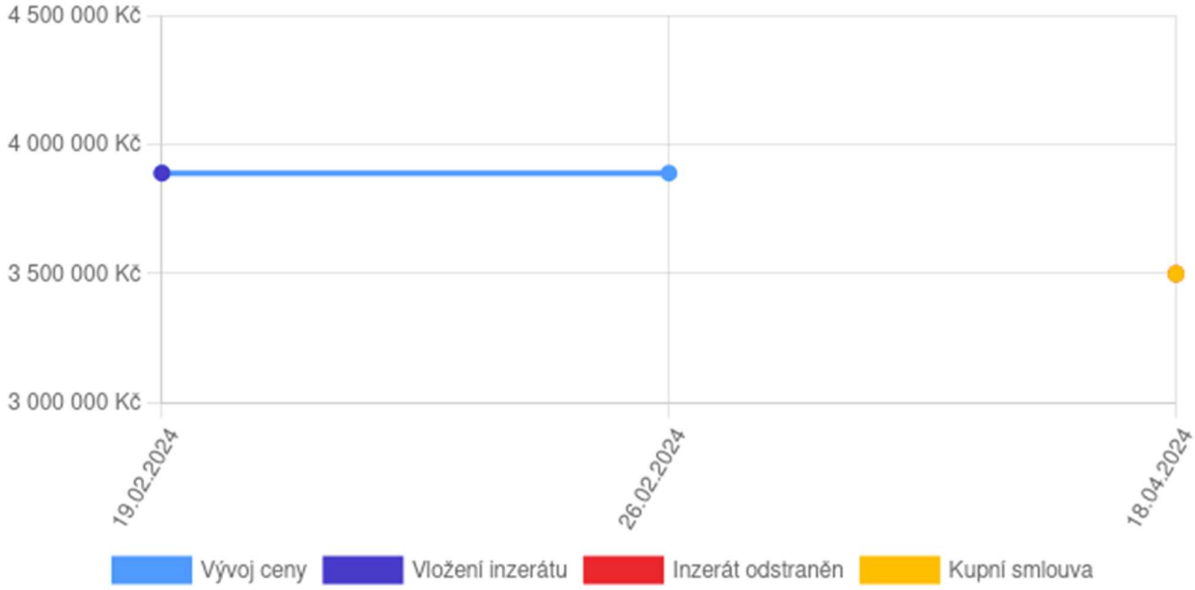
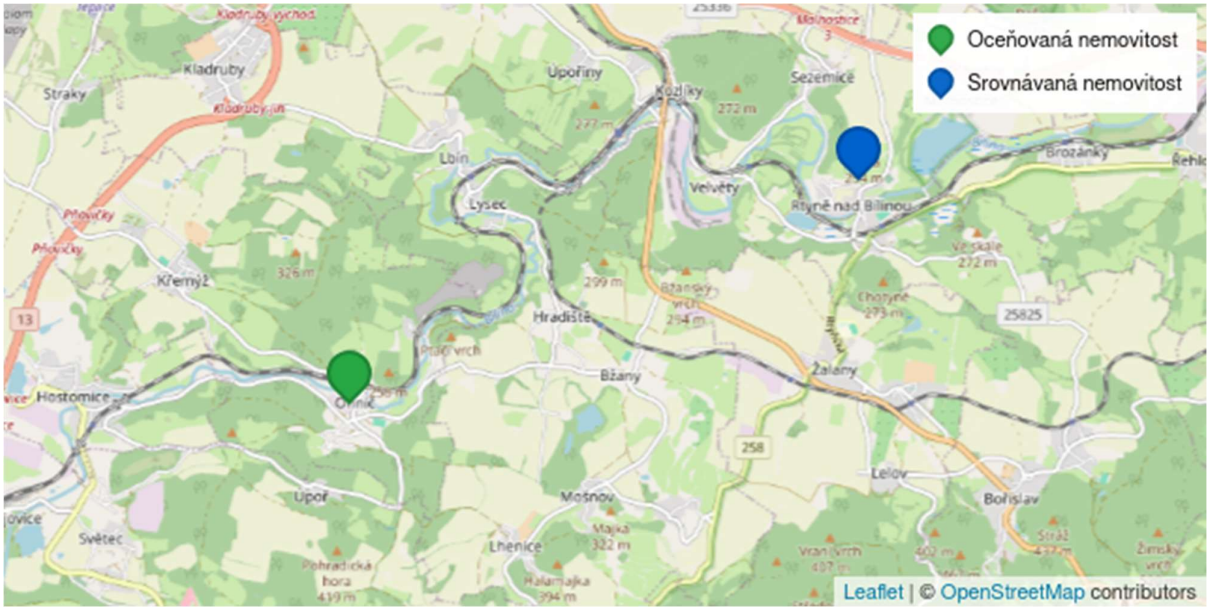
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Rtyně nad Bílinou č.p. 73, okres Teplice	**Cena dle KS**	3 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.04.2024	**Číslo řízení**	V-2164/2024-509
Vlastnictví	Osobní	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	1079 m^2	**Stav**	Dobrý
Garáž	Ano	**Podlahová plocha**	120 m^2
Užitná plocha	120 m^2	**Dispozice**	5+kk
Poloha nemovitosti	Okraj obce		

Vítejte ve Rtyni nad Bílinou! Aktuálně Vám zde nabízíme rodinný dům, který má opravdu co nabídnout. Samotný dům se může hravě stát Vaším novým útulným domovem. Bude mu stačit jen trochu té lásky a péče. V přízemí se ukrývá obývací pokoj, samostatná kuchyň a koupelna. V patře pak naleznete další tři pokoje, které mohou sloužit například jako dětské pokoje, ložnice nebo pracovna. Ohromnou výhodou tohoto domu je velká zahrada s kůlnami a dostatkem prostoru pro všechny Vaše volnočasové aktivity. Třeba takový zahradní altán by sem padl jako ulitý. Budoucnost je samozřejmě na vás. Rtyně nad Bílinou je ukázková venkovská vesnice, která se může pyšnit výbornou dostupností na dálnici do Prahy, Drážďan, Teplic nebo Ústí nad Labem. Tak co říkáte? Že jste našli svůj nový domov? Zavolejte si o termín prohlídky, budu se na Vás těšit!

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení