

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3508/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.St.101, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 252 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.84 v obci Hřivice, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.282 pro k.ú. Hřivice

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320
Číslo posudku v evidenci znalce: 6831/2024

Zadavatel: Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šústek
Pavelčákova 441/14
779 00 Olomouc

Číslo jednací: 185EX 340/2023

OBVYKLÁ CENA	2 130 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 39

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.02.2024

Vyhotoveno: V Tršicích 20.02.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.101, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 252 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.84 v obci Hřivice, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.282 pro k.ú. Hřivice

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny

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

nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.02.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.282 pro k.ú. Hřivice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Hřivice, k.ú. Hřivice
Adresa nemovité věci: č.p. 84, 439 65 Hřivice

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Trejbal Tomáš a Trejbalová Jana, č. p. 84, 439 65 Hřivice, LV: 282, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Obec Hřivice se nachází v okrese Louny, kraj Ústecký, v údolí potoka Hasiny, zhruba devět kilometrů jihozápadně od Loun. V obci, kterou kromě Hřivic tvoří také vesnice Markvarec a Touchovice Dopravní obslužnost obce je velmi dobře zajištěna. Obcí Hřivice projíždí 2 autobusové linky. A to směr Louny – Tuchořice a Louny – Kounov. Obec Hřivice leží na železniční trati Louny – Rakovník.

Služby: Pošta

Dům lékařů

Kadeřnictví

Mateřská škola
Knihovna
Prodejna potravin
Pohostinství

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
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: ☐ úzké centrum - historická část
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1307 Obec Hřivice, č. p. 24, 43965 Hřivice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Je zděný, smíšené zdivo s kamenem, střecha je sedlová s krytinou z pálené tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břízolitová, částečně chybějící, štít je zateplený, do lepidla. Okna jsou plastová, částečně dřevěná, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, částečně dřevěné svlakové, podlahy jsou z dlažby, PVC a prken. WC je splachovací, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlo. Vybavení kuchyně je s linkou, elektrický sporák, vytápění je ústřední, kotel na pevná paliva, teplá voda je z boileru. Schody jsou betonové s dlažbou. Dispozičně jde o byt 4+kk. Stáří objektu odhaduji na nejméně 200 roků. Celkový stav je podprůměrný, celkové vybavení také. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není 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

Komentář: Zadní část domu, původně zřejmě chlév, nyní koupelna s WC, není zakreslena v KN. Vzhledem k tomu, že jde o historickou záležitost, která se dá napravit, nepovažuji toto za závadu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: VB umístění a provoz.elektrotor.zařízení-ČEZ Distribuce, a.s.

Bez vlivu na obvyklou cenu

Veškeré ostatní závady jsou podrobně rozepsány na přiloženém LV č.282 pro k.ú. Hřivice k datu 16.12.2023. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

1.3. Věcné břemeno

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 84 439 65 Hřivice
LV:	282
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Hřivice
Katastrální území:	Hřivice
Počet obyvatel:	630
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 129,00 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: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka 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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 526,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Negativní - exekuční řízení	I	-0,01
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: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,713}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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	0,02
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 - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,764}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Pozemek s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,071$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,071 = 1,060$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	526,-	1,060		557,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.101	252	557,56	140 505,12
Stavební pozemek - celkem			252		140 505,12

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	200 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1980
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 073,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	3,5*2,5	=	8,75 m ²
1.NP:	15,88*6,45	=	102,43 m ²
2.NP:		=	102,43 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	8,75 m ²	2,00 m
1.NP:	102,43 m ²	2,44 m
2.NP:	102,43 m ²	2,55 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	8,75*1,3	=	11,38 m ³
vrchní stavba:	102,43*5,46	=	559,27 m ³
zastřešení:	102,43*2,65/2	=	135,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	706,37 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	102,43 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	213,61 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,09	

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 B
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: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
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: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
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 stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 44 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (44 + 15) = \mathbf{0,705}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,805 = \mathbf{0,630}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku **I_P = 1,071**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,073,- \text{ Kč/m}^3 * 0,630 = 1\,935,99 \text{ Kč/m}^3$
 $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 706,37 \text{ m}^3 * 1\,935,99 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,071 = 1\,449\,973,35 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 449 973,35 Kč**

1.3. Věcné břemeno

VB umístění a provoz.elektro.zařízení-ČEZ Distribuce, a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

Pozemek s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky: 140 505,12 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům 1 449 973,35 Kč

Stavby na pozemku - celkem + 1 449 973,35 Kč

Věcná břemena:

1.3. Věcné břemeno - 10 000,- Kč

- 10 000,- Kč

Pozemek s rodinným domem - zjištěná cena celkem = **1 580 478,47 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Podlahové plochy domu:

1.PP: sklep 3,75 m², započteno 1,88 m².

1.NP: kotelná 23,01 m², započteno 11,5 m², chodba 5,34 m², místnost v rekonstrukci 15,81 m², započteno 7,91 m², koupelna s WC 10,98 m². Celkem za 1.NP - 35,73 m²

2.NP: chodba 5,98 m², pokoj 24,26 m², pokoj 16,14 m², obývací pokoj s kk 19,93 m². Za 2.NP celkem - 66,31 m².

Za RD celkem 103,92 m²

Užitná plocha:	103,92 m ²
Plocha pozemku:	252,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům

Lokalita: Hřivice 135

Pozemek: 795,00 m²

Užitná plocha: 82,88 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00

K2 Velikosti objektu - menší objekt 0,95

K3 Poloha - bez vlivu 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,95

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - řadový krajní objekt 1,04

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu -



Zdroj: cenovamapa.cz

menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - řadový krajní objekt;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 000 000	82,88	24 131	0,76	18 340

Název: Rodinný dům
Lokalita: Pnětluky, Konětopy 15
Pozemek: 538,00 m²
Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,96
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,86
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 690 000	90,00	29 889	0,75	22 417

Název: Rodinný dům
Lokalita: Markvarec 55
Pozemek: 784,00 m²
Užitná plocha: 56,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,95
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,96
K5 Celkový stav - lepší	0,92
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 2/2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 500 000	56,00	26 786	0,76	20 357

Název:

Rodinný dům

Lokalita:

Solopysky 89

Pozemek:

672,00 m²

Užitná plocha:

40,20 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

1,00

K2 Velikosti objektu - menší objekt

0,88

K3 Poloha - bez vlivu

1,00

K4 Provedení a vybavení - bez vlivu

1,00

K5 Celkový stav - bez vlivu

1,00

K6 Vliv pozemku - větší pozemek

0,92

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - řadový krajní objekt

1,04

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - řadový krajní objekt;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 5/2023

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

1 000 000

40,20

24 876

0,84

20 896



Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	18 340 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 503 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 417 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	20 503 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	103,92 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 130 672 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek s rodinným domem	1 580 478,50 Kč
1.1. Oceňované pozemky	140 505,12 Kč
1.2. Rodinný dům	1 449 973,40 Kč
1.3. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
	<u>= 1 580 478,50 Kč</u>

Výsledná zjištěná cena - celkem: **1 580 478,50 Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 580 480,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesáttisícčtyřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 580 480 Kč
--	---------------------

slovy: Jedenmilionpětsetosmdesáttisícčtyřistaosmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům	2 130 671,80 Kč
------------------	-----------------

Zjištěná cena	1 580 480 Kč
Porovnávací hodnota	2 130 672 Kč

Slabé stránky

Negativně působí zhoršený stav s podprůměrnou údržbou.

Obvyklá cena	2 130 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Dvamilionyjednostotřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.101, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 252 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.84 v obci Hřivice, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.282 pro k.ú. Hřivice

Obvyklá cena

2 130 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednotřicetisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

nejsou stanoveny

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.282 pro k.ú. Hřivice	6
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.282 pro k.ú. Hřivice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2023 01:10:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 340/23 pro Šustek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566217 Hřivice

Kat.území: 649147 Hřivice

List vlastnictví: 282

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Trejbal Tomáš a Trejbalová Jana, č.p. 84, 43965 Hřivice	742/2023	100%

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 101	252	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hřivice, č.p. 84, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 101				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

v rozsahu vymezeném GP č. 409-54/2017

Věcné břemeno se zřizuje úplatně na dobu neurčitou

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: St. 101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-4004072/VB/01 ze dne 30.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2018 08:40:00. Zápis proveden dne 25.09.2018.

V-2926/2018-507

Pořadí k 04.09.2018 08:40

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1 200 000 Kč spolu s úrokem 20% p.a. a budoucích pohledávek z titulu smluvních pokut, zákonného úroku z prodlení a kapitalizovaného smluvního úroku ze Smlouvy o úvěru ze dne 22.7.2022, které vzniknou do 31.12.2027 do celkové výše 3 000 000 Kč

Oprávnění pro

Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana,

11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067

Povinnost k

Parcela: St. 101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022 08:35:00. Zápis proveden dne 23.08.2022; uloženo na prac. Louny

V-2414/2022-507

Pořadí k 01.08.2022 08:35

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nových dluh

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2023 01:10:00

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566217 Hřivice
Kat.území: 649147 Hřivice List vlastnictví: 282

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022 08:35:00. Zápis proveden dne 23.08.2022; uloženo na prac. Louny

V-2414/2022-507

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022 08:35:00. Zápis proveden dne 23.08.2022; uloženo na prac. Louny

V-2414/2022-507

- o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067

Povinnost k

Parcela: St. 101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022 08:35:00. Zápis proveden dne 23.08.2022; uloženo na prac. louny

V-2414/2022-507

Pořadí k 01.08.2022 08:35

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 69 743,80 Kč a její příslušenství, tj. úroky z prodlení 15 % ročně ode dne 13.08.2022 do zaplacení z částky 69 743,80 Kč, smluvní pokuta ve výši 17 435,95 Kč

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město,
12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k

Parcela: St. 101

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Olomouc, 185 EX-669/2022 -12 ze dne 17.10.2022. Právní moc
ke dni 26.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2022 23:30:30. Zápis
proveden dne 19.01.2023.

V-3960/2022-507

Pořadí k 08.09.2022 00:00

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 78 000,80 Kč a její příslušenství, tj. úroky z prodlení 15 % ročně ode dne 13.8.2022 do zaplacení z částky 78 000,80 Kč, smluvní pokuta ve výši 19 500,20 Kč

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město,
12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k

Parcela: St. 101

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Olomouc, 185 EX-668/2022 -14 ze dne 17.10.2022. Právní moc

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2023 01:10:00

Typ vztahu

ke dni 26.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2022 23:30:30. Zápis
proveden dne 19.01.2023.

V-3960/2022-507

Pořadí k 08.09.2022 00:00

- o Závazný právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky v celkové výši 30 970 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: St. 101

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, Úzp v Lounech, č.j.: -1550149/2023 /2509-00540-505544 ze dne 14.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2023 12:07:28. Zápis proveden dne 10.07.2023; uloženo na prac. Louny

V-1639/2023-507

Pořadí k 14.06.2023 12:27

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, Úzp v Lounech, č.j.: -1550149/2023 /2509-00540-505544 ze dne 14.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2023 12:27:18. Zápis proveden dne 10.07.2023; uloženo na prac. Louny

V-1639/2023-507

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, Úzp v Lounech, č.j.: -1550149/2023 /2509-00540-505544 ze dne 14.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2023 12:27:18. Zápis proveden dne 10.07.2023; uloženo na prac. Louny

V-1639/2023-507

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Trejbal Tomáš, č.p. 84, 43965 Hřivice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov, 203 EX-02894/2023 -10 ze dne 07.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 09:08:06. Zápis proveden dne 13.03.2023; uloženo na prac. Louny

Z-716/2023-507

Související zápisy

Zrušen zákaz dle § 44a odst. 1 a podle § 47 odst.5/6 ex.řádu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2023 01:10:00

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2023 01:10:00

Typ vztahu

Trejbalová Jana, č.p. 84, 43965 Hřivice, RČ/IČO:

Z-14786/2023-703

Parcela: St. 101

Z-2647/2023-507

pověřený soudní exekutor: Mgr. Dušan Šnaider, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Trejbalová Jana, č.p. 84, 43965 Hřivice, RČ/IČO:

Z-43570/2023-101

Parcela: St. 101

Z-2691/2023-507

pověřený soudní exekutor: Mgr. Dušan Šnaider, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Trejbal Tomáš, č.p. 84, 43965 Hřivice, RČ/IČO:

Z-43570/2023-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2023 01:10:00

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha - západ, 174 EX-200/2023 -18 ze dne 02.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2023 18:31:49. Zápis proveden dne 05.10.2023; uloženo na prac. Louny Z-2691/2023-507

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vzťah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-120/2021-507

Parcela: St. 101

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2020 08:54:28.
Zápis proveden dne 15.10.2020.

V-2719/2020-507

Pro: Trejbal Tomáš a Trejbalová Jana, č.p. 84, 43965 Hřivice

RČ/IČO: 741224/0693

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.12.2023 02:10:03

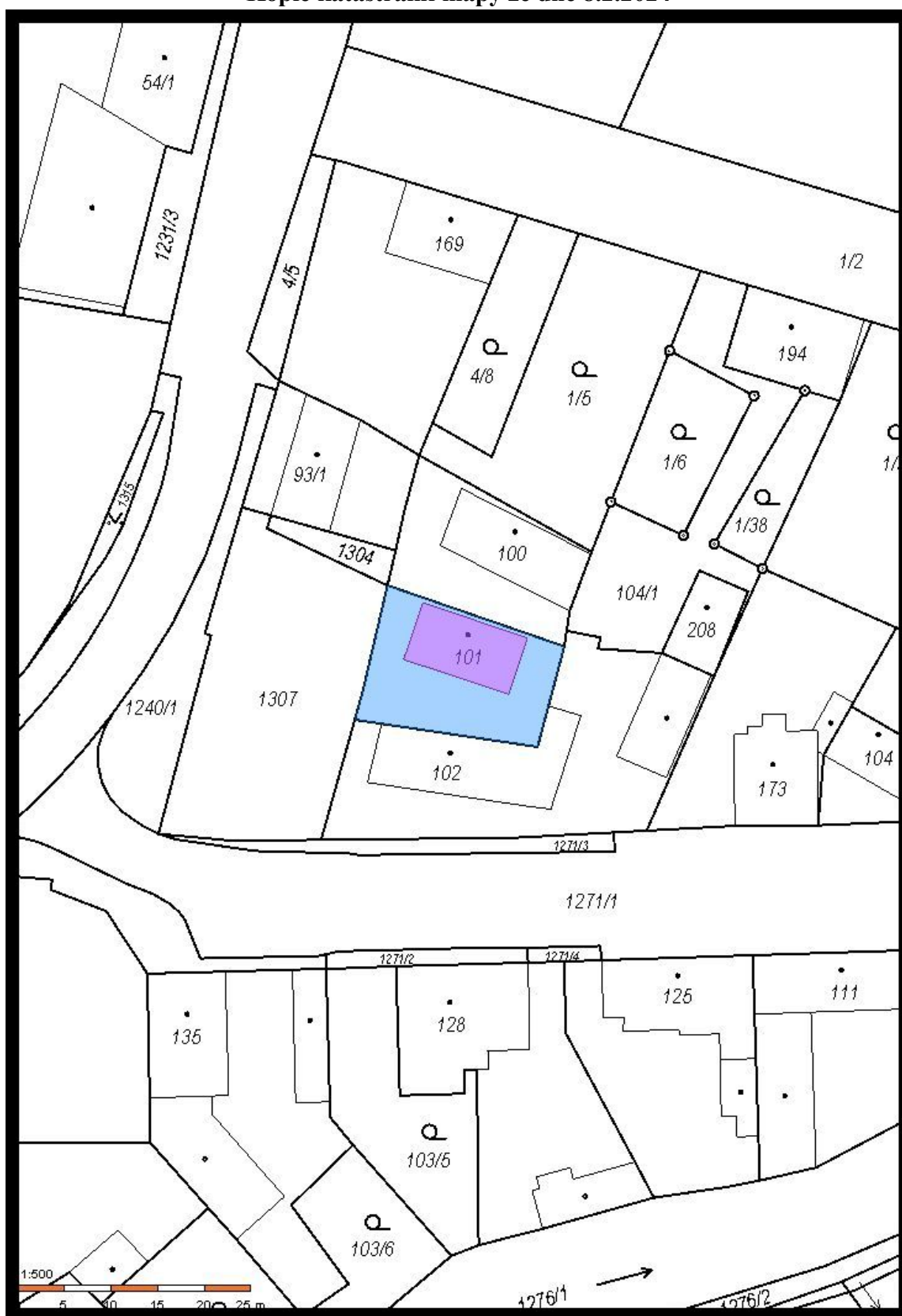
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

strana 6

Kopie katastrální mapy ze dne 8.2.2024



Fotodokumentace





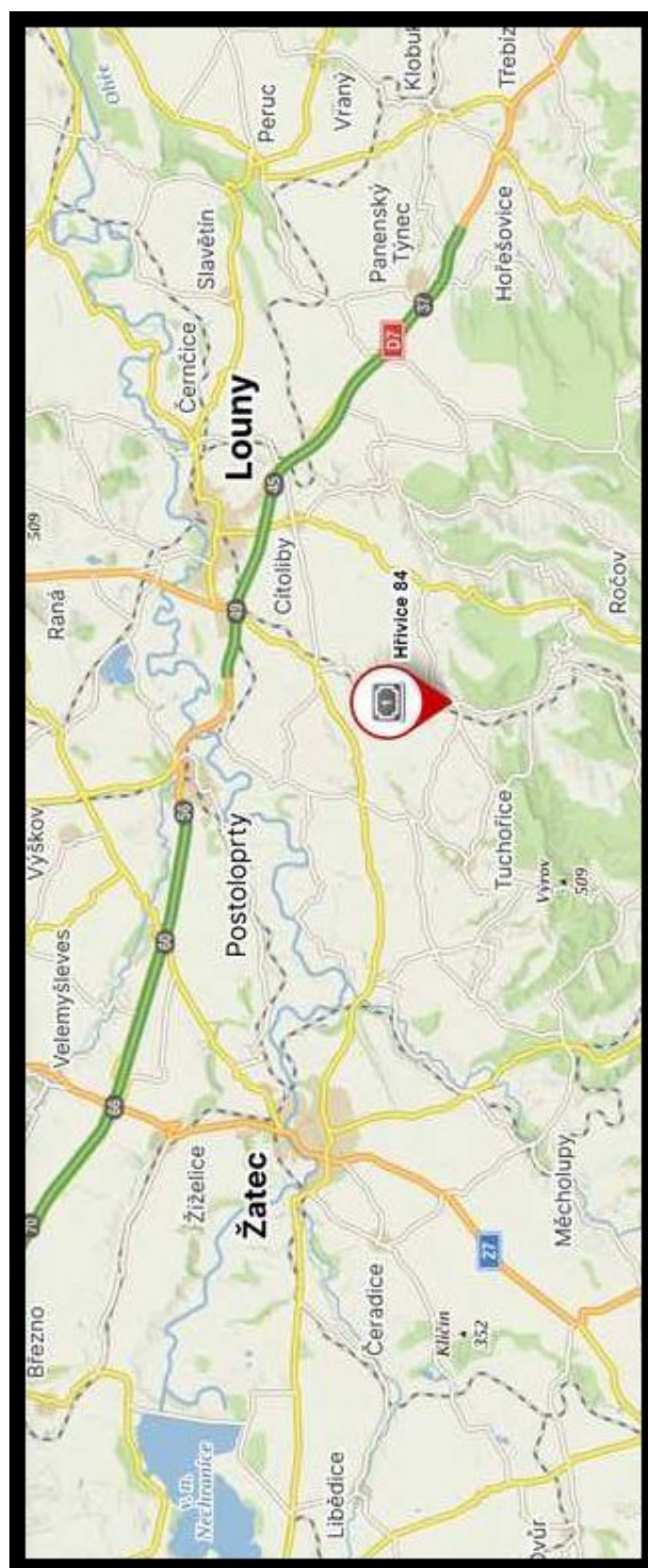


Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3508/2024.

V Tršicích 20.02.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice