

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 043490/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 6619/22-76
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Ústecká č.p. 75, Krupka, okres Teplice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	01.06.2023
Zpracováno ke dni:	01.06.2023
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 16 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.08.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 12.05.2023, č.j. 124 EX 6619/22-76, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemků parc. č. st. 76 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 75, parc. č. 94/3, parc. č. 94/4, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 39, pro katastrální území Soběchleby u Krupky, obec Krupka, okres Teplice.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Jakubovi Šporerovi, sp. zn. 124 EX 6619/22.

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 prodejkách, 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. 75 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Ústecká č.p. 75, Krupka, okres Teplice
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Teplice
Obec: Krupka
Ulice: Ústecká
Katastrální území: Soběchleby u Krupky
Počet obyvatel: 12 365
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 586,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 319,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 01.06.2023. Místnímu šetření nebyl povinný vlastník ani jiné osoby přítomny, obhlídka nemovitých věcí byla provedena z vně objektu. Stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby a venkovních úprav, výměra se dovozuje dle plochy zastavěné a podlažnosti stavby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Šporer Jakub, V Domkách 1229/36, 41901 Duchcov.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 76 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 75, parc. č. 94/3, parc. č. 94/4, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 39, pro katastrální území Soběchleby u Krupky, obec Krupka, okres Teplice.

4. Dokumentace a skutečnost

Upozornění na možný nesoulad skutečného stavu se stavem zaneseným v katastrální mapě:

Obvod budovy znázorněný v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu - v zadní části budovy byla provedena jednopodlažní přístavba, jejíž obvod není v souladu s obvodem budovy v katastrální mapě.

Úkolem znaleckého posudku není provádět pasportizaci stavby, ale je třeba na tento možný nesoulad ve znaleckém posudku upozornit.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není pravděpodobně podsklepený, případně jen z části, ale tento stav nebylo možné pro absenci prohlídky ověřit. Současná podoba objektu vznikla přestavbou původního dvoupodlažního domu se sedlovou střechou - podle dochovaných orto pohledů a panoramatických map na www.mapy.cz byla rekonstrukce provedena cca v roce 2020. Původní sedlová střecha byla sejmuta a provedena střecha pultová. U domu v zadní části jednopodlažní přístavba s rovnou střechou.

Základy domu jsou pravděpodobně smíšené (kámen, beton), svislé konstrukce se předpokládají zděné klasickým způsobem z cihelného zdiva, tloušťka obvodové konstrukce odhadem do 45 cm. Střecha je pultová, krytinu tvoří pravděpodobně živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané, obvodový plášť je pravděpodobně zateplen polystyrenem. Původní objekt odhadem z 30. let 20. století.

Vnitřní omítky se předpokládají vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Vnitřní vybavení ani součásti stavby či stav interiérů nebylo možné pro absenci prohlídky zjistit. Předpokládá se standardní stav a součásti. Při prohlídce bylo zřejmé, že stavba byla pravděpodobně v nedávné minulosti ještě užívána, nyní pravděpodobně neobývaná.

Dispozice rodinného domu: nebylo zjištěno - pravděpodobně jednogeneační s možným zázemím pro podnikání v přízemí stavby. Užitná plocha stavby se dovozuje dle plochy zastavěné a podlažnosti cca do 200 m².

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

Nebylo zjištěno, předpoklad betonové podlahy nebo zaklopení trámů a standardní podlahové krytiny (PVC, lino, plovoucí podlaha, keramická dlažba apod.).

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Nepodařilo se zjistit na jaké inženýrské sítě je objekt napojen, není možné ani čerpat informace technicko - ekonomických atributů v rámci informací o objektu v katastru nemovitostí, kde tyto informace nejsou uvedeny. Lze se domnívat, že je objekt možné napojit na dostupné sítě v obci, minimálně v rozsahu dodávek elektrické energie, vodovod, kanalizace.

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 nepřímě. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako po rekonstrukci.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků činí 684 m². Sklon pozemků je rovinný. Pozemek je oplocený pletivem, sloupky tvoří betonové tvarovky, ocelová brána. Trvalé porosty - bez porostů.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Vedlejší stavby nejsou. Severovýchodní část pozemku je zpevněna zámkovou dlažbou s vyznačením parkovacího stání pro cca 12 vozidel.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový. Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní 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 spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací, zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka 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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Šporer Jakub, započítí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	nezjištěno - předpoklad: ne nebo v části

	Dům byl postaven v roce	odhadem 30. léta 20. stol.		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		všechny	celková	2020
	Základy	smíšené		
	Konstrukce	zděná		
	Tloušťka obvodové konstrukce	odhadem do 45 cm		
	Stropy	nezjištěno - předpoklad: betonové, dřevěné trámové		
	Střecha	pultová		
	Krytina střechy	nezjištěno - předpoklad: živičná lepenka		
	Klempířské prvky	nezjištěno - předpoklad: pozinkované		
	Vnější omítky	fasádní škrábané		
	Vnitřní omítky	nezjištěno - předpoklad: vápenocementové		
	Vady domu	střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad		
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	nezjištěno - předpoklad: byt, nebytový prostor		
	Typ oken	nezjištěno - předpoklad: plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	nezjištěno		
	Toaleta(y)	nezjištěno		
	Vstupní dveře	nezjištěno - předpoklad: plastové		
	Typ zárubní	nezjištěno		
	Vnitřní dveře	nezjištěno		
	Osvětlovací technika	nezjištěno		
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha odhadem		200,00 m ²
	Elektřina	nezjištěno		
	Vodovod	nezjištěno		
	Svod splašek	nezjištěno		
	Plynovod	nezjištěno		
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno		
	Topná tělesa	nezjištěno		
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno		
	Podlahy v domě	nezjištěno - předpoklad: standardní podlahy a krytiny		
	Popis stavu	po rekonstrukci		
Popis pozemku	Velikost pozemku	684 m ²		
	Trvalé porosty	bez porostů		

	Vedlejší stavby	nejsou
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo - sloupky z beton. tvarovek
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka 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 zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Šporer Jakub, započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.06.2023 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 přikládána 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. 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. a č. 337/2022 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 - katastrální nesoulady	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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,285$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,336}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,040 = 1,030$$

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	1 319,-	1,030		1 358,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 76	348	1 358,57	472 782,36
§ 4 odst. 1	zahrada	94/3	262	1 358,57	355 945,34
§ 4 odst. 1	zahrada	94/4	74	1 358,57	100 534,18
Stavební pozemky - celkem			684		929 261,88

1.2. Rodinný dům č.p. 75

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 089,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	11,60*9,60+11,60*4,70	=	165,88 m ²
2.NP:	11,60*9,60	=	111,36 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	165,88 m ²	3,00 m
2.NP:	111,36 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(11,60*9,60+11,60*4,70)*(3,00)	=	497,64 m ³
2.NP:	(11,60*9,60)*(3,00)	=	334,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	831,72 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	165,88 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	277,24 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,67	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, 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: většího rozsahu nebo nadstand. provedení - zpevněné parkovací plochy zámkovou dlažbou	IV	0,04
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 3 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (3 + 15) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,910 = \mathbf{0,992}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,089,- \text{ Kč/m}^3 * 0,992 = 2\,072,29 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 831,72 \text{ m}^3 * 2\,072,29 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,040 = 1\,774\,582,56 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 774 582,56 Kč**

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:

929 261,88 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem = **2 703 844,44 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 703 840,- 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.

Rodinný dům Ústecká č.p. 75, Krupka, okres Teplice

Ústecká č.p. 75, Krupka, okres Teplice						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - součásti a vybavení	K6 - vedlejší stavby, garáže, porosty
Oceňovaný objekt	Ústecká č.p. 75, Krupka, okres Teplice	200 m ²	po rekonstrukci	684 m ²	nezjištěno, předpoklad standardní nebo chybí	vedl. stavby nejsou, bez porostů, zpevněné parkovací plochy, katastrální nesoulad
1	Fučíkova č.p. 244, Krupka, okres Teplice	156 m ²	po rekonstrukci	783 m ²	velmi pěkné až nadstandard	krytý bazén, garáž, pergola, porosty
2	Revoluční č.p. 50, Krupka, okres Teplice	125 m ²	po rekonstrukci	348 m ²	standardní	garáž, bazén, porosty
3	Ke Hradu č.p. 1437/23, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	241 m ²	dobrý	1241 m ²	standardní, částečně spíše v mezním stavu	garáž, sklepy, skleník, porosty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 součástí a vybavení	K6 vedlejší stavby, garáže, porosty	K1 x ... x K6	Cena oceňovaná o objektu odvozená ze srovnání
1	6 800 000,00 Kč	1	6 800 000,00 Kč	1.03	0.96	1	1.06	1.1	1.1	1.26823488	5 361 782,83 Kč
2	4 000 000,00 Kč	1	4 000 000,00 Kč	1.03	0.92	0.91	0.78	1	1.05	0.706236804	5 663 822,64 Kč
3	7 200 000,00 Kč	1	7 200 000,00 Kč	1.1	1.04	0.95	1.2	0.95	1.05	1.3008996	5 534 631,57 Kč
Celkem průměr											5 520 079,00 Kč
Minimum											5 361 782,83 Kč
Maximum											5 663 822,64 Kč
Směrodatná odchylka - s											151 544,85 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											5 368 534,15 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											5 671 623,85 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: součástí a vybavení											
K6 - Koeficient úpravy: vedlejší stavby, garáže, porosty											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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 Diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě součástí a vybavení objektu. K6 zohledňuje rozsah vedlejších staveb a garáží, dalších venkovních úprav a porostů, případně jiné popsání skutečnosti.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$27\,600,40 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 200 \text{ m}^2$$

$$= 5\,520\,079 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$5\,520\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **2.703.840,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **5.520.000,- 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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 12.05.2023, č.j. 124 EX 6619/22-76, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemků parc. č. st. 76 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 75, parc. č. 94/3, parc. č. 94/4, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 39, pro katastrální území Soběchleby u Krupky, obec Krupka, okres Teplice.

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

5.520.000,- Kč

Slovy: Pětmilionůpětsetdvacet tisíc 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 03.08.2023

.....
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 byla sjednána smluvní odměna.

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 043490/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- porovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 76
Obec:	Krupka [567639]
Katastrální území:	Soběchleby u Krupky [751570]
Číslo LV:	39
Výměra [m ²]:	348
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Soběchleby [151572] ; č. p. 75; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 76
Stavební objekt:	č. p. 75
Ulice:	Ústecká
Adresní místa:	Ústecká č. p. 75

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šporer Jakub, V Domkách 1229/36, 41901 Duchcov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šporer Jakub
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	94/3
Obec:	Krupka [567639]
Katastrální území:	Soběchleby u Krupky [751570]
Číslo LV:	39
Výměra [m ²]:	262
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šporer Jakub, V Domkách 1229/36, 41901 Duchcov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
25800	262

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šporer Jakub
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	94/4
Obec:	Krupka [567639]
Katastrální území:	Soběchleby u Krupky [751570]
Číslo LV:	39
Výměra [m ²]:	74
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šporer Jakub, V Domkách 1229/36, 41901 Duchcov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
25800	74

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

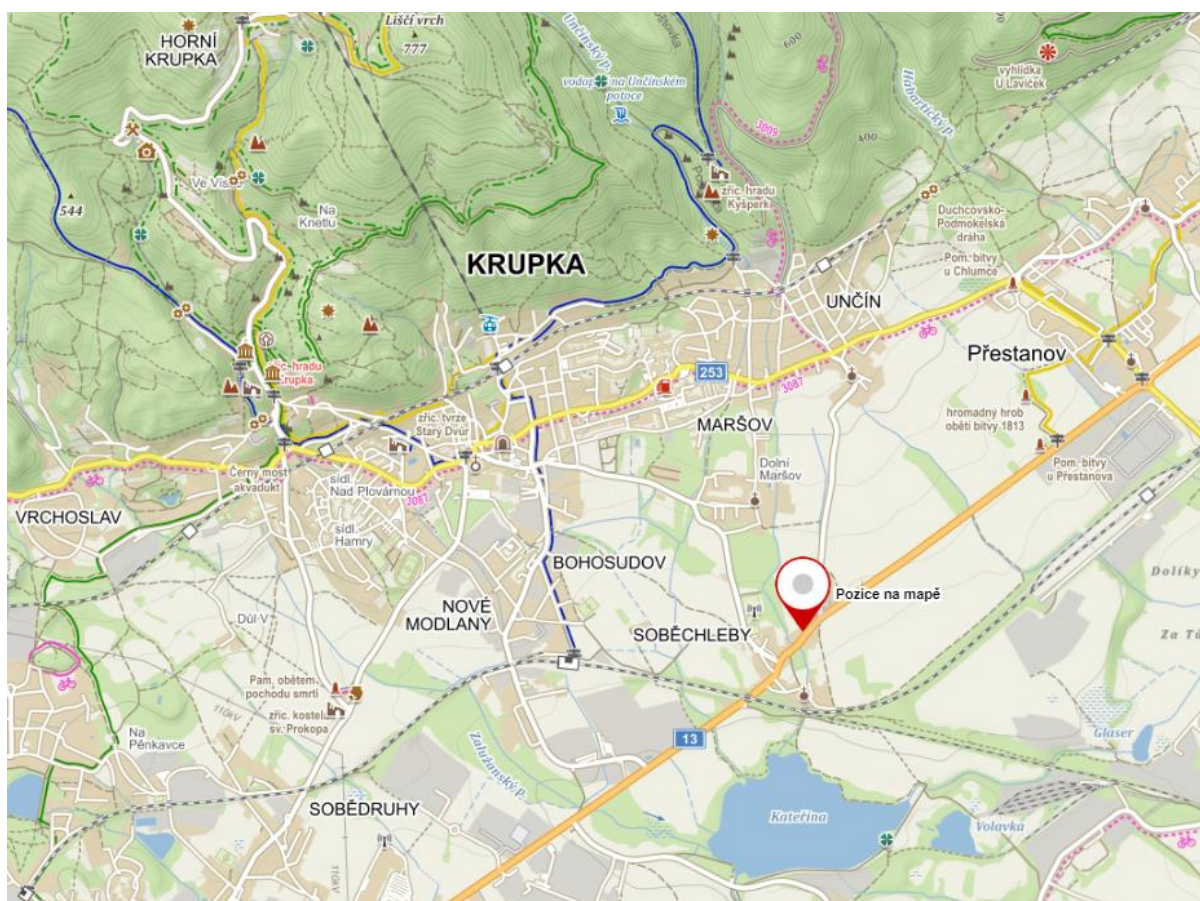
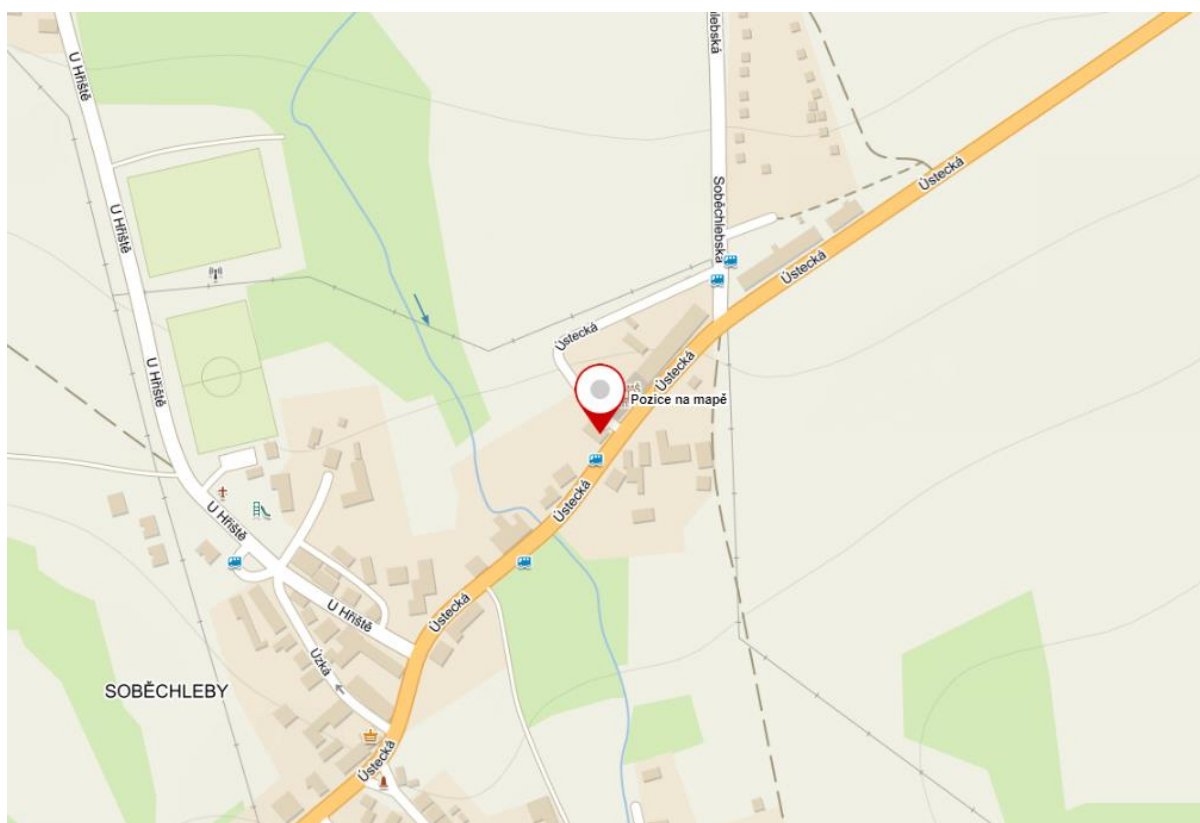
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šporer Jakub
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

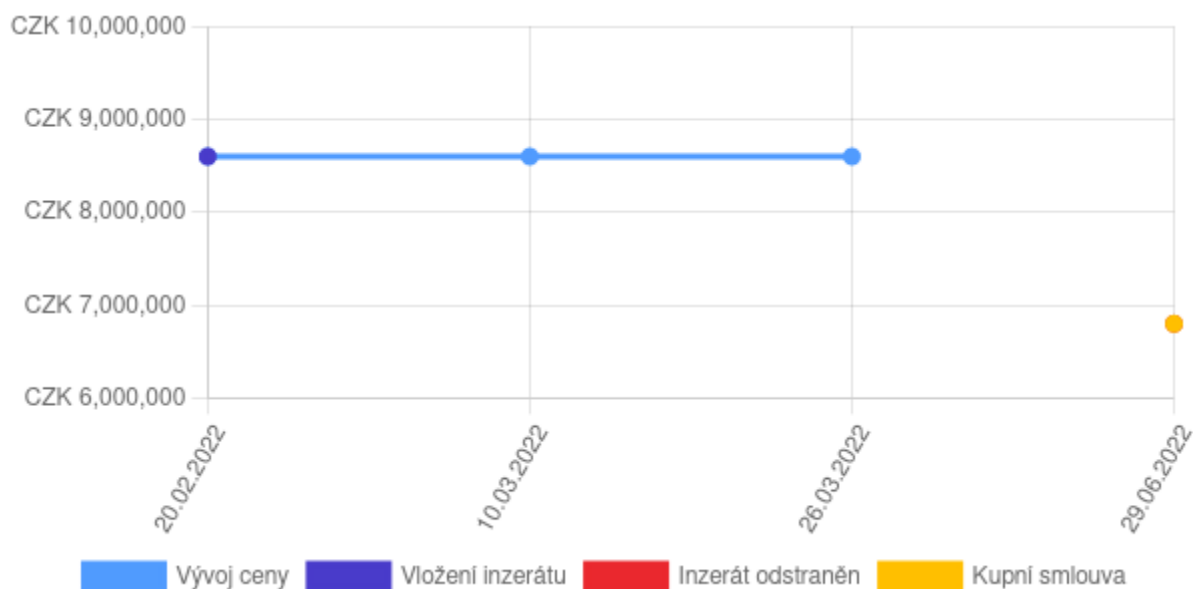


Rodinný dům, 156 m², Fučíkova č.p. 244, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 6 800 000 Kč

Lokalita: Fučíkova č.p. 244, Krupka, okres Teplice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Fučíkova č.p. 244, Krupka, okres Teplice	Cena dle KS	6 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.06.2022	Číslo řízení	V-3968/2022-509
Poznámka k ceně	8 600 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	783 m ²	Stav	Po rekonstrukci
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	156 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

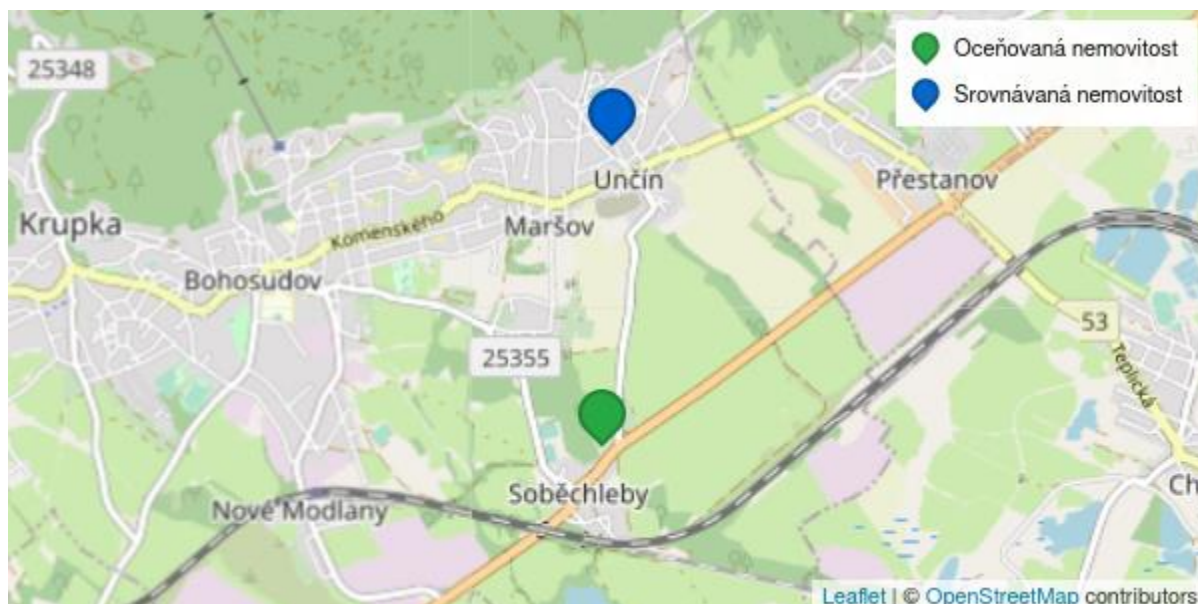
Hledáte dům s historií po zdařilé rekonstrukci? Tak právě toto je nabídka přímo pro Vás. Rodinný dům o dispozici 6+KK nabídne novému majiteli zejména skvělou lokalitu s veškerou občanskou vybaveností, zahradu s krytým bazénem, prostornou garáž s elektrickými vraty a úložným prostorem. Zimní dny Vám zpříjemní

krbová kamna v rozlehlém obývacím pokoji, který je spojený s kuchyní a díky prosklené stěně nabízí krásný výhled do okolí. Velkou výhodou domu je přízemí, ze kterého je přímý vstup do zahrady a lze zde udělat prostorný byt. Další volné místnosti je možno využít jako saunu, posilovnu, pracovnu, atd. Dům je těsně před dokončením, ale k okamžitému nastěhování. Parkovat se může jak v garáži, tak přímo na pozemku. S případným financováním Vám pomůže náš hypoteční specialista, který zaručí nejnižší úrokovou sazbu. V případě zájmu neváhejte kontaktovat makléře, budeme se na Vás těšit.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

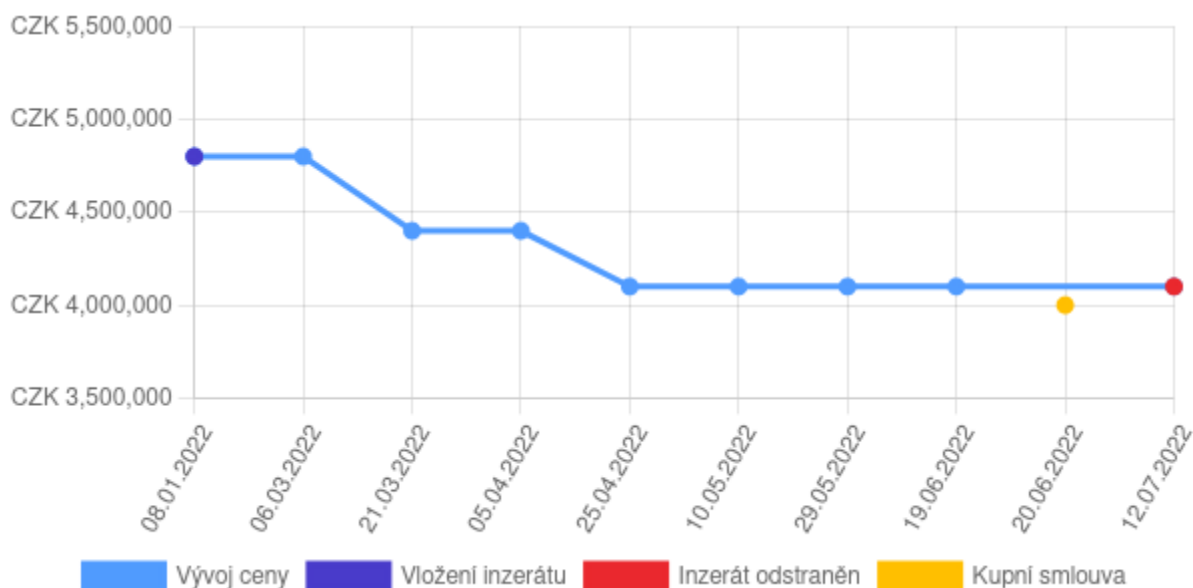


Rodinný dům, 125 m², Revoluční č.p. 50, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 4 000 000 Kč

Lokalita: Revoluční č.p. 50, Krupka, okres Teplice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Revoluční č.p. 50, Krupka, okres Teplice	Cena dle KS	4 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.06.2022	Číslo řízení	V-3748/2022-509
Poznámka k ceně	4 100 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	348 m ²	Stav	Po rekonstrukci
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Zastavěná plocha	132 m ²	Užitná plocha	125 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Plyn	Plynovod

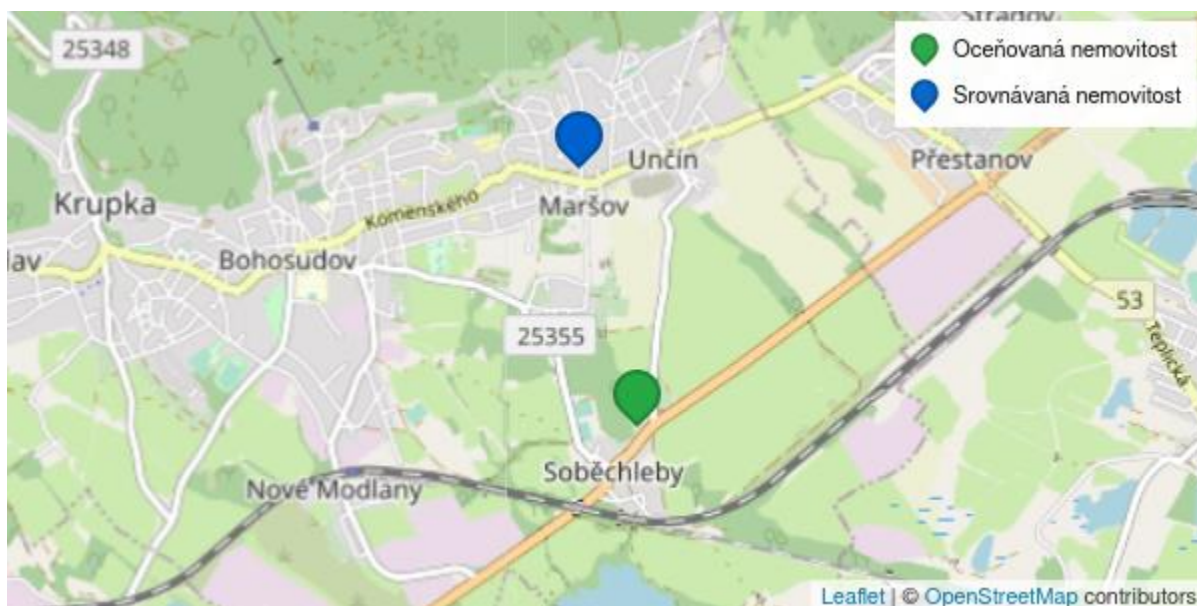
Rezervováno. K prodeji samostatný rodinný dům 4+1 (125 m²)+ garáž v obci Maršov u Krupky, ul. Revoluční č.p. 50. Dům je po revitalizaci střechy, plastových oken, rozvodů elektřiny, vody, kuchyňská linka na míru, zateplení vč. fasády. Pro orientaci: 1.PP- sklep s technickou částí. 1.NP- předsíň, chodba, samostatná toaleta, koupelna s vanou a sprchovým koutem, obývací pokoj s krbem, kuchyně. 2.NP- pokoj a část k rekonstrukci,

kde lze vybudovat další 2 pokoje. Na pozemku se nachází garáž, bazén, zeleň, kóje. Jedná se o velice klidnou a žádanou lokalitu s perfektní dostupností. Dům bude volný k nastěhování dle vzájemné dohody. Případné financování Vám zajistíme. Více konkrétních informací u makléře 7 dní v týdnu. Možné také nabídnout jinou svou nemovitost protiúčtem. (byt, dům, garáž, zahradu, pozemek).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

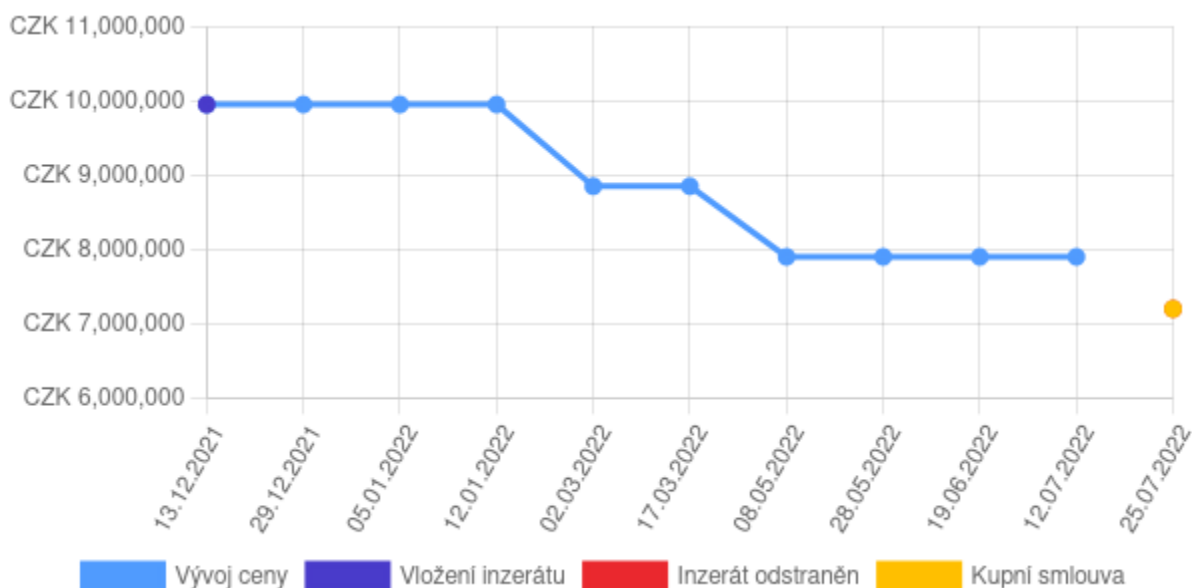


Rodinný dům, 241 m², Ke Hradu č.p. 1437/23, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 7 200 000 Kč

Lokalita: Ke Hradu č.p. 1437/23, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

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



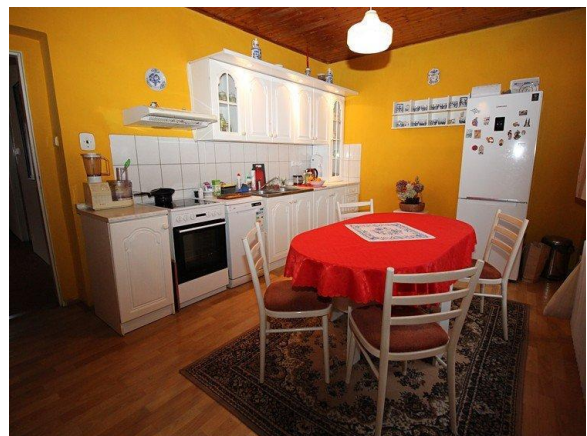
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Ke Hradu č.p. 1437/23, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	7 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.07.2022	Číslo řízení	V-4629/2022-510
Poznámka k ceně	7 900 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1241 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	146 m ²
Podlahová plocha	241 m ²	Užitná plocha	312 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme Vám ke koupi dvougenerační rodinný dům v Ústí nad Labem, v městské části Střekov. Dům se nachází v klidné části vilové zástavby Střekova, nedaleko hradu. Je situovaný na východním svahu, s výhledem do údolí řeky Labe a je obklopený upravenou, terasovitou zahradou. Na zahradě je skleník. Dům nabízí ve 2

nadzemních a 1 podzemním podlaží 2 byty se samostatnými vchody o dispozicích 4+1/B. Byty jsou prostorné, s velikými pokoji a halou (123 a 118 m²). V 1. podzemním podlaží jsou sklepy a technické zázemí domu, včetně velkorysé garáže (30 m²). Dům je zděný, z roku 1981. Je udržovaný, má plastová okna s žaluziemi (2011), novou fasádu (2018, bez zateplení), novou střechu (2016). V domě je ústřední topení (moderní kotel na dřevo (2018) a záložní elektrokotel), ohřev teplé vody se realizuje v elektrických bojlerch (pro každé patro).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

