

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6372-141/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.St.60, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 197 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.68 v obci Polepy, část Hrušovany, včetně příslušenství a pozemků, p.č.67/2, zahrada, o velikosti 26 m<sup>2</sup> a p.č.73/3, ostatní plocha, o velikosti 321 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.67 pro k.ú. Hrušovany

**Znalec:** Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: hon.sima@seznam.cz  
IČ: 63679477      DIČ: CZ6907055320

**Zadavatel:** CURATORES v.o.s.  
Uruguayská 380/17  
120 00 Praha 2

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>670 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

**Počet stran:** 36

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 13.09.2021

**Vyhotoveno:** V Tršicích 13.09.2021

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.60, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 197 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.68 v obci Polepy, část Hrušovany, včetně příslušenství a pozemků, p.č.67/2, zahrada, o velikosti 26 m<sup>2</sup> a p.č.73/3, ostatní plocha, o velikosti 321 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.67 pro k.ú. Hrušovany. Ocenění se provádí jako aktualizace vlastního ZP č.6254-23/2021.

## **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 22.2.2021 a 13.4.2021 za přítomnosti znalce dne 22.2.2021, a znalce, zástupce IS a zámečníka dne 13.4.2021.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.67 pro k.ú. Hrušovany
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR

### 2.2. Věrohodnost zdroje dat

neposuzována

### 2.3. 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 obliby. 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 obloubou 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 intenzity 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 známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Hrušovany 68, 411 47 Polepy

### Vlastnické a evidenční údaje

Andrea Hraničková, Hrušovany 68, 411 45 Polepy, LV: 67, podíl 1 / 1  
odpovídají skutečnosti

### Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

### Místopis

Polepy jsou středně velkou obcí s dobrou občanskou vybaveností. Hrušovany jsou místní částí, stavebně nesrostlou.

### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> 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: okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

643 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001  
Ústí nad Labem

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Je zděný, smíšené zdivo s kamenem, střecha je sedlová s krytinou z pálené tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová ve zhoršeném stavu. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby a laminátu. WC je splachovací, koupelna s vanou, umyvadlo. Vybavení kuchyně není, vytápění je chybějící, teplá voda je z boileru. Schody na půdu jsou cihelné. Dispozičně jde o byt 3+kk. Stáří objektu odhaduji na nejméně 100 roků. Celkový stav je podprůměrný, celkové vybavení také. Napojení na IS nezjištěno, předpokládám NN, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn (HUP je na fasádě)..

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Věcné břemeno doživotního užívání  
ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno pro: Josef a Růžena Károvi, Hrušovany 69, 411 45 Polepy,

rč:490628/230 a 535428/310. Povinnost k pozemku p.č.73/3. Jde o služebnost vedení  
kanalizační přípojky.  
Závada je bez vlivu na obvyklou cenu.

Ostatní závady podrobně rozepsány na příloženém LV č.67 pro k.ú. Hrušovany k datu 7.9.2021.  
Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti  
neovlivňují.

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: Nemovitost není užívána.

## **3.2. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemky s rodinným domem
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Rodinný dům

### **Věcná břemena a závady váznoucí na majetku**

1. Věcné břemeno

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Rodinný dům

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Hrušovany 68 411 47 Polepy
LV:	67
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Polepy
Katastrální území:	Hrušovany
Počet obyvatel:	1 366
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 142,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: 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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 357,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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 - insolvenční 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03

3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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	-0,02
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: 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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,061}$$

## 1. Pozemky s rodinným domem

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,010}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,010 = 1,061$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1		357,-	1,061		378,78
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.60	197	378,78	74 619,66
§ 4 odst. 1	zahrada	67/2	26	378,78	9 848,28
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	73/3	321	378,78	121 588,38
Stavební pozemky - celkem			544		<b>206 056,32</b>

## 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:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 488,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 115,65 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	115,65 m <sup>2</sup>	2,50 m

### Obestavěný prostor

vrchní stavba:	115,65*2,95	=	341,17 m <sup>3</sup>
zastřešení:	115,65*2,71/2	=	156,71 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>497,88 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	115,65 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	115,65 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. 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 stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,536}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,050**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,010**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,488,- \text{ Kč/m}^3 * 0,536 = 797,57 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 497,88 \text{ m}^3 * 797,57 \text{ Kč/m}^3 * 1,050 * 1,010 = 421\,118,35 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **421 118,35 Kč**

**Pozemky s rodinným domem – rekapitulace**

**1.1. Pozemky:** **206 056,32 Kč**

---

**Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem** = **627 174,67 Kč**

**Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku**

**1. Věcné břemeno**

Věcné břemeno vedení kanalizační přípojky

**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**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	77,78 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	544,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>			
<b>Lokalita:</b>	Židovice			
<b>Popis:</b>	Rodinný dům Žitenice 130			
<b>Pozemek:</b>	162,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	82,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Velikosti objektu - bez vlivu			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů			1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 20.1.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
500 000	82,00	6 098	1,08	<b>6 586</b>

Zdroj: cenovamapa.cz

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>
<b>Lokalita:</b>	Židovice
<b>Popis:</b>	Rodinný dům Židovice 23
<b>Pozemek:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	101,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový odstup	1,10



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový odstup;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.10.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
600 000	101,00	5 941	1,39	8 258

**Název: Rodinný dům****Lokalita:** Dolánky nad Ohří**Popis:** Rodinný dům Dolánky nad Ohří 102**Pozemek:** 160,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 101,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový odstup	1,10



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový odstup;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.10.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
580 000	101,00	5 743	1,39	7 983

**Název: Rodinný dům****Lokalita:** Litoměřice**Popis:** Rodinný dům 381 / 37 ul. Zahradnická**Pozemek:** 143,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 113,00 m<sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,05
K3 Poloha - lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový odstup	1,10



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový odstup;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.9.2020	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 200 000	113,00	10 619	1,11	<b>11 787</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnány byly obdobné objekt v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 586 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 654 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	11 787 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>8 654 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	77,78 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>673 108 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

---

1. Pozemky s rodinným domem	627 174,70 Kč
1.1. Oceňované pozemky	206 056,32 Kč
1.2. Rodinný dům	421 118,40 Kč
	<hr/>
	= 627 174,70 Kč

**Ocenění - celkem:** 627 174,70 Kč

### Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
------------------	--------------

**Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:** -10 000,- Kč

**Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:** **617 174,70 Kč**

**Výsledná cena - celkem:** **617 174,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **617 170,- Kč**

slovy: Šestsetsedmnácttisícjedenososedmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**617 170 Kč**

slovy: Šestsetsedmnácttisícjedenososedmdesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

---

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům	673 108,10 Kč
------------------	---------------

Porovnávací hodnota	673 108 Kč
---------------------	------------

## **Silné stránky**

---

Silnou stránkou nemovitosti je slušná občanská vybavenost v obci.

## **Slabé stránky**

---

Negativně působí zhoršený stav objektu

**Obvyklá cena**

**670 000 Kč**

slovy: Šestsetšedesát tisíc 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 nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

### **5.2. Kontrola postupu**

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitými věcmi v relevantním okolí. Bylo přihlédnuto ke konkrétní poloze, stavu a vybavení, a možnostem využití.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.60, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 197 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.68 v obci Polepy, část Hrušovany, včetně příslušenství a pozemků, p.č.67/2, zahrada, o velikosti 26 m<sup>2</sup> a p.č.73/3, ostatní plocha, o velikosti 321 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.67 pro k.ú. Hrušovany

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**670 000 Kč**

slovy: Šestsetsedmdesáttisíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí k datu 7.9.2021 pro LV č. 67 pro k.ú. Hrušovany	4
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	5
Mapa oblasti	3

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

# ZNALECKÁ 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 byl zapsán pod číslem 6372-141/2021 evidence posudků.

V Tršicích 13.09.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 6372-141/2021

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí k datu 7.9.2021 pro LV č. 67 pro k.ú. Hrušovany	4
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	5
Mapa oblasti	3

# Výpis z katastru nemovitostí k datu 7.9.2021 pro LV č. 67 pro k.ú. Hrušovany

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2021 12:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565431 Polepy

Kat.území: 725188 Hrušovany

List vlastnictví: 67

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bona Andrea, Hrušovany 68, 41145 Polepy	825801/2653	

### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	60	197	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hrušovany, č.p. 68, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 60					
	67/2	26	zahrada		zemědělský půdní fond
	73/3	321	ostatní plocha	manipulační plocha	

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 (podle listiny)

Oprávnění pro

Kára Josef, Hrušovany 69, 41145 Polepy, RČ/IČO: 490628/230

Kárová Růžena, Hrušovany 69, 41145 Polepy, RČ/IČO: 535428/310

Povinnost k

Parcela: 73/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.04.2011.

V-2656/2011-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy číslo 90228059 ve výši 800.000,-Kč

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Parcela: St. 60, Parcela: 67/2, Parcela: 73/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.08.2011.

V-5475/2011-506

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 01.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2019 09:37:23. Zápis proveden dne 21.01.2020.

V-11704/2019-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2021 12:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565431 Polepy

Kat.území: 725188 Hrušovany

List vlastnictví: 67

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

*Typ vztahu*

dluh do úhrnné výše 30.000.000,- Kč s příslušenstvím, budoucí dluhy do výše 60.000.000,- Kč vzniklé v době ode dne uzavření podzástavní smlouvy až do dne, který nastane za dvacet (20) let po dni uzavření podzástavní smlouvy, dle podzástavní smlouvy č. 2019-0076/7, čl. 1

*Oprávnění pro*

Artesa, spořitelni družstvo, Škrátova 490/12,  
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

*Listina* Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č. 2019-0076/7 ze dne 24.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2020 13:12:58. Zápis proveden dne 19.02.2020; uloženo na prac. Litoměřice

V-670/2020-506

Pořadí k 28.01.2020 13:12

*Související zápisy*

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru  
§ 123 zák. č. 257/2016 Sb. v platném znění

*Listina* Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 16.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2020 09:40:45. Zápis proveden dne 20.03.2020; uloženo na prac. Litoměřice

Z-1843/2020-506

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

*Povinnost k*

Bona Andrea, Hrušovany 68, 41145 Polepy, RČ/IČO:  
825801/2653

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-2387/2018 -27 ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2018 15:58:03. Zápis proveden dne 03.04.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-2312/2018-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Pivovarská 257, 337 01 Rokycany

*Povinnost k*

Bona Andrea, Hrušovany 68, 41145 Polepy, RČ/IČO:  
825801/2653

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-575/2020 -14 ze dne 20.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2020 19:07:54. Zápis proveden dne 22.04.2020; uloženo na prac. Rokycany

Z-1159/2020-408

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 60, Parcela: 67/2, Parcela: 73/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Rokycany 168

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2021 12:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565431 Polepy  
Kat.území: 725188 Hrušovany List vlastnictví: 67  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

EX-575/2020 -13 ze dne 20.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2020  
19:07:44. Zápis proveden dne 23.04.2020; uloženo na prac. Litoměřice  
Z-2490/2020-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142,  
190 00 Praha 9

*Povinnost k*

Bona Andrea, Hrušovany 68, 41145 Polepy, RČ/IČO:  
825801/2653

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 516/20-19 k 31 EXE-  
6407/2020 30 ze dne 13.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2020  
20:00:44. Zápis proveden dne 18.05.2020; uloženo na prac. Praha  
Z-18127/2020-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 60, Parcela: 67/2, Parcela: 73/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10, 183  
EX-516/2020 -43 ze dne 14.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2020  
20:00:12. Zápis proveden dne 19.05.2020; uloženo na prac. Litoměřice  
Z-3691/2020-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

*Povinnost k*

Bona Andrea, Hrušovany 68, 41145 Polepy, RČ/IČO:  
825801/2653

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Děčín 112  
EX-614/2020 -17 (k 31 EXE 6195/2020-11) ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 18.07.2020 03:25:07. Zápis proveden dne 21.07.2020; uloženo na prac.  
Litoměřice

Z-5124/2020-506

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 60, Parcela: 67/2, Parcela: 73/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-  
614/2020 -32 ze dne 16.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2020  
03:25:07. Zápis proveden dne 21.07.2020; uloženo na prac. Litoměřice  
Z-5123/2020-506

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

*Povinnost k*

Bona Andrea, Hrušovany 68, 41145 Polepy, RČ/IČO:  
825801/2653

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Ústí nad Labem KSUL89  
INS-8369/2020 -A-24 ze dne 21.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku  
22.09.2020 14:32:53. Zápis proveden dne 24.09.2020; uloženo na prac. Litoměřice

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2021 12:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565431 Polepy  
Kat.území: 725188 Hrušovany List vlastnictví: 67  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-6642/2020-506

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.09.2011.

V-5935/2011-506

Pro: Bona Andrea, Hrušovany 68, 41145 Polepy

RČ/IČO: 825801/2653

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
67/2	11901	26

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

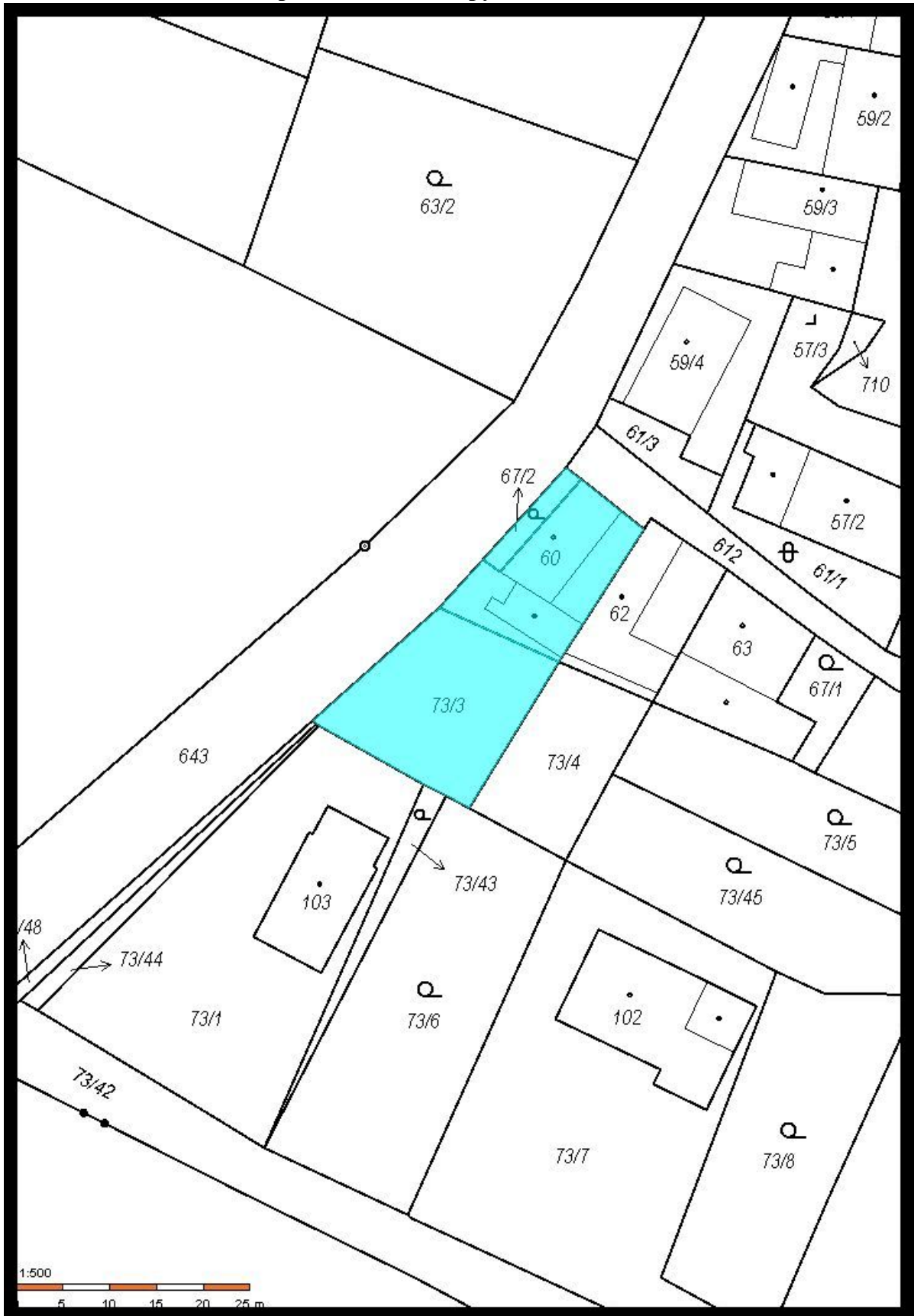
Vyhotoveno: 07.09.2021 12:53:30

Ověřuji pod pořadovým číslem V 2039/2021, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

Kopie katastrální mapy ze dne 22.2.2021



Fotodokumentace ze dne 22.2.2021





Fotodokumentace ze dne 13.4.2021









## Mapa oblasti



