

# ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 4294-157-2018**

o ceně podílu 1/8 stavební parcely č. 81/3 a stavební parcely č. 82, jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 84 a podíl 1/2 na stavební parcele č. 71, jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 76 a pozemku č. 397 v katastrálním území Nová Ves v horách



**Objednavatel znaleckého posudku:**

JUDr. Igor Olma - soudní exekutor  
nám. Míru 53/59  
56802 Svitavy

**Účel znaleckého posudku:**

cenový podklad pro exekuční řízení č.j. 111 EX  
11868/10

**Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 26.10.2018 znalecký posudek vypracoval:**

Petr Tláškal  
Jandečkova 124  
435 42 Litvínov  
e-mail: Ptlaskal@seznam.cz

Počet stran: 17 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.  
V Litvínově 3.11.2018

## A. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: podíl na domě čp. 84 a 76  
Adresa předmětu ocenění: Nová Ves v Horách  
435 45 Nová Ves v Horách  
LV: 400 a 397  
Kraj: Ústecký  
Okres: Most  
Obec: Nová Ves v Horách  
Katastrální území: Nová Ves v Horách  
Počet obyvatel: 468  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **815,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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 městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{262,00 \text{ Kč/m}^2}$

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.10.2018 za přítomnosti bez účasti vlastníka.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 1) výpis z listu vlastnictví č. 400 a 397 pro k.ú. Nová Ves v Horách
- 2) informace a údaje zjištěné na místě
- 3) informace sdělené vlastníkem

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Karlovarská developerská a.s., Vrbenská 197/23, 370 01 České Budějovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
Vladimír Smrček, Čepirožská 57, 434 01 Most, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
Václav Vítek, Sokolovská 49, 435 33 Louka u Litvínova, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
Václav Vítek, Vinohradská 968, 436 01 Litvínov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
SJM Zajiček Václav a Zajičková Aranka, č. p. 76, 435 45 Nová Ves v Horách, vlastnický podíl: 1 / 2

Milan Bendík, č. p. 84, 435 45 Nová Ves v Horách, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
Monika Bendíková, Lipová 63/51, 435 43 Horní Jiřetín, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
Helena Bílá, Holešická 251, 435 42 Litvínov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
František Petrlik, č. p. 60, 440 01 Bitozeves, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3 / 8  
Pavel Tokar, č. p. 84, 435 45 Nová Ves v Horách, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
Václav Zajíček, č. p. 76, 435 45 Nová Ves v Horách, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
Vlastníci pozemku: Karlovarská developerská a.s., Vrbenská 197/23, 370 01 České Budějovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
Vladimír Smrček, Čepirožská 57, 434 01 Most, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
Václav Vítek, Sokolovská 49, 435 33 Louka u Litvínova, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
Václav Vítek, Vinohradská 968, 436 01 Litvínov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
SJM Zajíček Václav a Zajíčková Aranka, č. p. 76, 435 45 Nová Ves v Horách, vlastnický podíl: 1 / 2  
Milan Bendík, č. p. 84, 435 45 Nová Ves v Horách, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
Monika Bendíková, Lipová 63/51, 435 43 Horní Jiřetín, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
Helena Bílá, Holešická 251, 435 42 Litvínov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
František Petrlik, č. p. 60, 440 01 Bitozeves, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3 / 8  
Pavel Tokar, č. p. 84, 435 45 Nová Ves v Horách, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8  
Václav Zajíček, č. p. 76, 435 45 Nová Ves v Horách, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 8

## **5. Dokumentace a skutečnost**

Stavební dokumentace nebyla předložena.

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovanou nemovitost tvoří podíl 1/8 stavební parcely č. 81/3 a stavební parcely č. 82, jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 84 a podíl 1/2 na stavební parcele č. 71 jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 76 a pozemku č. 337 v katastrálním území Nová Ves v horách.

Na nemovitostech váznou tato omezení:

LV č. 400 - povinný : Václav Zajíček

Zástavní exekutorské právo:

- 1) pro Českou spořitelnu ve výši 174.121,- Kč plus příslušenství
- 2) pro CDV-3, LTD ve výši 5.028,87 Kč plus příslušenství
- 3) pro Bohemia Faktoring ve výši 34.899,- Kč plus příslušenství
- 4) pro KREDITFIELD ve výši 11.294,86 plus příslušenství
- 5) pro CDV-3, LTD ve výši 18.471,88 Kč plus příslušenství

- 6) pro ČEZ Prodej ve výši 2.363,- Kč plus příslušenství
- 7) pro Česká Televize ve výši 1.350,- Kč plus příslušenství

Exekuční příkaz k prodeji :

- 1) 111 EX-11868/2010-8 ze dne 7.4.2011
- 2) 085 Ex-3165/2011-30 ze dne 12.10.2011
- 3) 43 EXE-6470/2011-25 ze dne 9.9.2011
- 4) 43 EXE-16342/2011-10 ze dne 28.11.2011
- 5) 103 Ex-18875/2013-17 ze dne 28.9.2013
- 6) 130 EX-4978/2013-26/E1 ze dne 7.3.2014
- 7) 139 EX-13178/2017-017 ze dne 2.10.2013
- 8) 103 Ex-17037/2014-17 ze dne 5.5.2014
- 9) 120 EX-13148/2014-27 ze dne 12.9.2014
- 10) 134 EX-02309/2017-045 ze dne 6.3.2017

Nařízení Exekuce :

- 1) JUDr. Tomáš Vrána - 103 Ex-18875/2013-10 ze dne 27.9.2013
- 2) Mgr. Marcel Kubis - 139 EX 13718/13-014 ze dne 2.10.2013
- 3) JUDr. Jan Paraska - 130 EX-4978/2013-10/E1 ze dne 5.2.2014
- 4) JUDr. Tomáš Vrána - 103 Ex-17037/2014-10 ze dne 23.4.2014
- 5) JUDr. Dalimil Mika - 120 EX-13148/2014-7 ze dne 11.6.2014
- 6) JUDr. Juraj Podkonický - 067 EX-1591/2015-7 ze dne 3.4.2015
- 7) Mgr. Ing. Jiří Prošek - 134 EX-02309/2017-009 ze dne 1.3.2017

Předkupní právo do doby uhrazení kupní ceny ze dne 20.4.1995 pro Státní pozemkový úřad.

LV č. 397 - povinný : SJM Václav Zajíček a Aranka Zajíčková

Zástavní exekutorské právo :

- 1) pro Českou spořitelnu ve výši 174.121,- Kč plus příslušenství
- 2) pro CDV-3, LTD ve výši 5.028,87 Kč plus příslušenství
- 3) pro Bohemia Faktoring ve výši 34.899,- Kč plus příslušenství
- 4) pro KREDITFIELD ve výši 11.294,86 plus příslušenství
- 5) pro CDV-3, LTD ve výši 18.471,88 Kč plus příslušenství
- 6) pro ČEZ Prodej ve výši 2.363,- Kč plus příslušenství
- 7) pro Česká Televize ve výši 1.350,- Kč plus příslušenství
- 8) pro ČEZ Prodej ve výši 9.438,- Kč plus příslušenství
- 9) pro Česká Televize ve výši 1.890,- Kč plus příslušenství
- 10) pro Intrum Czech ve výši 10.673,14 Kč plus příslušenství

Exekuční příkaz k prodeji :

- 1) 111 EX-11868/2010-9 ze dne 8.4.2011
- 2) 085 Ex-3165/2011-32 ze dne 12.10.2011
- 3) 43 EXE-6470/2011-25 ze dne 9.9.2011
- 4) 43 EXE-16342/2011-10 ze dne 28.11.2011
- 5) 103 Ex-18875/2013-17 ze dne 28.9.2013
- 6) 130 EX-4978/2013-26/E1 ze dne 7.3.2014
- 7) 139 EX-13178/2017-017 ze dne 2.10.2013
- 8) 103 Ex-17037/2014-17 ze dne 5.5.2014
- 9) 120 EX-13148/2014-27 ze dne 12.9.2014
- 10) 134 EX-02309/2017-046 ze dne 6.3.2017

- 11) 43 EXE-2122/2011-10 ze dne 13.1.2011
- 12) 111 EX-11196/2011-16 ze dne 26.6.2012
- 13) 111 EX-2261/2012-16 ze dne 3.12.2012
- 14) 97EX-2667/2013-50 ze dne 26.1.2015
- 15) 120 EX-14539/2014-29 ze dne 18.8.2014
- 16) 139 EX-42519/2014-017 ze dne 25.8.2015
- 17) 134 EX-02263/2017-041 ze dne 9.5.2017
- 18) 134 EX-02271/2017-062 ze dne 31.5.2017

**Nařízení Exekuce :**

- 1) JUDr. Tomáš Vrána - 103 Ex-18875/2013-10 ze dne 27.9.2013
- 2) Mgr. Marcel Kubis - 139 EX 13718/13-014 ze dne 2.10.2013
- 3) JUDr. Jan Paraska - 130 EX-4978/2013-10/E1 ze dne 5.2.2014
- 4) JUDr. Tomáš Vrána - 103 Ex-17037/2014-10 ze dne 23.4.2014
- 5) JUDr. Dalimil Mika - 120 EX-13148/2014-7 ze dne 11.6.2014
- 6) JUDr. Juraj Podkonický - 067 EX-1591/2015-7 ze dne 3.4.2015
- 7) Mgr. Ing. Jiří Prošek - 134 EX-02309/2017-009 ze dne 1.3.2017
- 8) JUDr. Igor Olma - 43 EXE-2122/2011-10 ze dne 13.1.2011
- 9) JUDr. Milan Suchánek 43 EXE-6470/2011-25 ze dne 9.9.2011
- 10) JUDr. Igor Olma - 43 EXE-16342/2011 ze dne 28.11.2011
- 11) JUDr. Igor Olma - 43 EXE-10014/2012-10 ze dne 10.5.2012
- 12) JUDr. Karel Urban 97EX-2667/2013-11 ze dne 9.9.2013
- 13) JUDr. Dalimil Mika - 120 EX-14539/2014-7 ze dne 25.6.2014
- 14) JUDr. Ondřej Mareš 124 EX-1052/2015-1 ze dne 26.3.2015
- 15) JUDr. Juraj Podkonický - 067 EX-3567/2015-7 ze dne 3.4.2015
- 16) Mgr. Marcel Kubis - 139 EX 42519/14-015 ze dne 28.8.2015
- 17) Mgr. Ing. Jiří Prošek - 134 EX-02271/2017-008 ze dne 1.3.2017

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **LV č. 400**

1. Pozemky se stavbou
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Rodinný dům čp. 84

### **LV č. 397**

1. Pozemky se stavbou
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Rodinný dům čp. 76
  - 1.3. Trvalé porosty

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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: Bez vlivu	II	0,00
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - dle vyhlášky	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,082}$$

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

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

## LV č. 400

Dům čp. 84

### 1. Pozemky se stavbou

#### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,061}$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

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

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

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

**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</b>				
§ 4 odst. 1	262,-	1,061		277,98

  

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	81/3	12	277,98	3 335,76
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	82	206	277,98	57 263,88
Stavební pozemky - celkem			218		<b>60 599,64</b>

## 1.2. Rodinný dům čp. 84

Samostatně stojící podsklepený dvoupodlažní zděný dům s půdním prostorem pod sedlovou střechou. Dům je ve špatném technickém stavu. Konstrukce - základy betonové, zdivo cihelné, krov dřevěný sedlový, krytina eternitové šablony, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna dřevěná, podlaha betonová a dřevěná s krytinou, vytápění ústřední na tuhá paliva.



### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím



Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.PP	6,10*10,80	=	65,88
I.NP	18,30*10,80+3,70*1,10	=	201,71
II.NP	18,30*10,80	=	197,64
Půda	18,30*10,80	=	197,64

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.PP	65,88 m <sup>2</sup>	2,80 m
I.NP	201,71 m <sup>2</sup>	2,90 m
II.NP	197,64 m <sup>2</sup>	2,60 m
Půda	197,64 m <sup>2</sup>	1,00 m

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
I.PP	(6,10*10,80)*(2,80)	=	184,46 m <sup>3</sup>
I.NP	(18,30*10,80+3,70*1,10)*(2,90)	=	584,96 m <sup>3</sup>
II.NP	(18,30*10,80)*(2,60)	=	513,86 m <sup>3</sup>
Půda	(18,30*10,80)*(1,00)	=	197,64 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	PP	184,46 m <sup>3</sup>
I.NP	NP	584,96 m <sup>3</sup>
II.NP	NP	513,86 m <sup>3</sup>
Půda	Z	197,64 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 480,92 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení standardu

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

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40

6. Klempířské konstrukce	P	0,90	100	0,46	0,41
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	P	0,60	100	0,46	0,28
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	P	1,90	100	0,46	0,87
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6990</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6990
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1940
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 809,57</b>
<b>Plná cena:</b> 1 480,92 m <sup>3</sup> * 2 809,57 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 160 748,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 92 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 92 / 110 = 83,6 %

Koeficient opotřebení: (1- 83,6 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,164
=	<b>682 362,74 Kč</b>
*	1,061
=	<b>723 986,87 Kč</b>

**Rodinný dům čp. 84 - zjištěná cena**

**1.1. Pozemky:**

=	<b>723 986,87 Kč</b>
	<b>60 599,64 Kč</b>

**Pozemky se stavbou - zjištěná cena**

=	<b>784 586,51 Kč</b>
---	----------------------

**LV č. 397**

Dům čp. 76

## **1. Pozemky se stavbou**

### **1.1. pozemky**

#### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,061$

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b><math>P_i</math></b>
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

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

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

**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> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	262,-	1,061		277,98	
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	71	279	277,98	77 556,42
§ 4 odst. 1	zahrada	337	354	277,98	98 404,92
Stavební pozemky - celkem			633		175 961,34

### **1.2. Rodinný dům čp. 76**

Samostatně stojící podsklepený dvoupodlažní zděný dům s půdním prostorem pod sedlovou střechou. Dům je ve špatném technickém stavu. Konstrukce - základy betonové, zdivo cihelné, krov dřevěný sedlový, krytina eternitové šablony, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna dřevěná, podlaha betonová a dřevěná s krytinou, vytápění ústřední na tuhá paliva.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.PP	13,40*13,30	=	178,22
I.NP	13,40*13,30+2,80*1,20+5,25*5,00	=	207,83
II.NP	13,40*13,30	=	178,22
Půda	13,40*13,30	=	178,22

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.PP	178,22 m <sup>2</sup>	2,80 m
I.NP	207,83 m <sup>2</sup>	2,90 m
II.NP	178,22 m <sup>2</sup>	2,67 m
Půda	178,22 m <sup>2</sup>	1,50 m

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
I.PP	(13,40*13,30)*(2,80)	=	499,02 m <sup>3</sup>
I.NP	(13,40*13,30+2,80*1,20+5,25*5,00)*(2,90)	=	602,71 m <sup>3</sup>
II.NP	(13,40*13,30)*(2,67)	=	475,85 m <sup>3</sup>
Půda	(13,40*13,30)*(1,50)	=	267,33 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	PP	499,02 m <sup>3</sup>
I.NP	NP	602,71 m <sup>3</sup>
II.NP	NP	475,85 m <sup>3</sup>
Půda	Z	267,33 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 844,91 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení standardu

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

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	P	0,90	100	0,46	0,41
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	P	0,60	100	0,46	0,28
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	P	1,90	100	0,46	0,87
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6990</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,6990

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,1940

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= **2 809,57**

**Plná cena:** 1 844,91 m<sup>3</sup> \* 2 809,57 Kč/m<sup>3</sup>

= **5 183 403,79 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 95 / 110 = 86,4 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

\* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **777 510,57 Kč**

**Koeficient pp**

\* 1,061

**Cena stavby CS**

= **824 938,71 Kč**

<b>Rodinný dům čp. 76 - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>824 938,71 Kč</b>
---	----------	----------------------

### 1.3. Trvalé porosty

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	175 961,34
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	633,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	16 678,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 084,12

<b>Trvalé porosty - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>1 084,12 Kč</b>
---------------------------------------	----------	--------------------

<b>1.1. Pozemky:</b>	<b>175 961,34 Kč</b>
----------------------	----------------------

### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům čp. 76	824 938,71 Kč
1.3. Trvalé porosty	1 084,12 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	<b>+ 826 022,83 Kč</b>

<b>Pozemky se stavbou - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>1 001 984,17 Kč</b>
---	----------	------------------------

## C. REKAPITULACE

### **1) Předmětem ocenění je podíl 1/8 na stavbě rodinného domu čp. 84 s příslušenství zapsané na listu vlastnictví č. 400**

#### **LV č. 400 – rodinný dům čp. 84**

1. Pozemky se stavbou

784 586,50 Kč

1.1. Oceňované pozemky

60 599,64 Kč

1.2. Rodinný dům čp. 84

723 986,90 Kč

#### **LV č. 400 - celkem:**

---

= 784 586,50 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 8

**LV č. 400 – podíl 1/8 nemovitosti:**

---

**98 073,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**98 070,- Kč**

slovy: Devadesátosmtisícsemdesát Kč

Obvyklá (tržní) cena se nejčastěji určuje (odhaduje) porovnáním s obdobnými nemovitostmi, na základě vyhodnocení zrealizovaných prodejů, popř. inzerce. Předpokladem je však dostatečný počet srovnávacích objektů (cenových vzorků), jejich dostatečná podobnost s oceňovanou nemovitostí, znalec musí mít k dispozici údaje o cenách srovnávacích nemovitostí a další potřebné údaje (vlastnosti cenových vzorků) pro vypracování cenového porovnání, jako např. podlahová plocha, zastavěná plocha, technický stav, příslušenství apod.).

**Cena obvyklá za podíl 1/8 rodinného domu čp. 84 :**

**100 000,- Kč**

slovy: Stotisíc Kč

V Litvínově 3.11.2018

Petr Tláškal  
Jandečkova 124  
435 42 Litvínov  
e-mail: PTlaskal@seznam.cz

## **C. REKAPITULACE**

**2) Předmětem ocenění je podíl 1/2 na stavbě rodinného domu čp. 76  
s příslušenství zapsané na listu vlastnictví č. 397**

### **LV č. 397 – rodinný dům čp. 76**

1. Pozemky se stavbou	1 001 984,20 Kč
1.1. Oceňované pozemky	175 961,34 Kč
1.2. Rodinný dům čp. 76	824 938,70 Kč
1.3. Trvalé porosty	1 084,10 Kč
	<hr/>
	= 1 001 984,20 Kč

### **LV č. 397 - celkem:**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

**\* 1 / 2**

**LV č. 397 – podíl ½ nemovitostí:**

**500 992,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**500 990,- Kč**

slovy: Pětsettisícdevětsetdevadesát Kč

Obvyklá (tržní) cena se nejčastěji určuje (odhaduje) porovnáním s obdobnými nemovitostmi, na základě vyhodnocení zrealizovaných prodejů, popř. inzerce. Předpokladem je však dostatečný počet srovnávacích objektů (cenových vzorků), jejich dostatečná podobnost s oceňovanou nemovitostí, znalec musí mít k dispozici údaje o cenách srovnávacích nemovitostí a další potřebné údaje (vlastnosti cenových vzorků) pro vypracování cenového porovnání, jako např. podlahová plocha, zastavěná plocha, technický stav, příslušenství apod.).

**Cena obvyklá za podíl ½ rodinného domu čp. 76 :**

**500 000,- Kč**

**slovy: Pětsettisíc Kč**

V Litvínově 3.11.2018

Petr Tláškal  
Janděčková 124  
435 42 Litvínov  
e-mail: PTlaskal@seznam.cz



## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 27.1.1978 č.j. Spr. 497/78 pro obor ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4294-157-2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4294-157-2018.

V Litvínově 3.11.2018

Petr Tláškal  
Jandečkova 124  
435 42 Litvínov