

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TEPLICE
Husitská 692/3, Teplice, 415 01
SOUÐNÍ EXECUTOR
Mgr. Martin Svoboda

Doslo dne: 20. 11. 2020 | Hod. 0
RNZ 89968152027 Min.

Počet stejnopisů: 1

Počet příloh:

Podpis:

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11777-239/2020

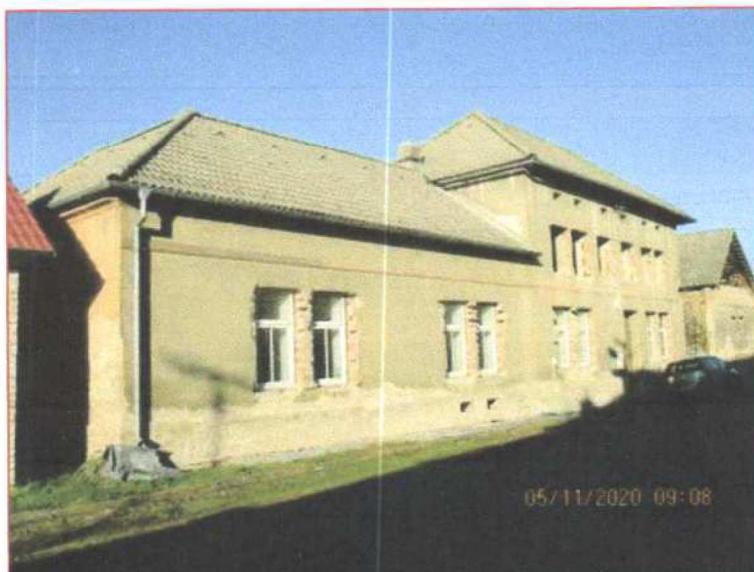
o ceně ideálního podílu 1/2 nemovité věci - pozemku parc.č. St. 66/1 se stavbou Radonice nad Ohří č.p. 40, včetně příslušenství, v k.ú. Radonice nad Ohří, obec Peruc, okres Louny, kraj Ústecký

Objednatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor Mgr. Martin Svoboda
Husitská 692/3
41501 Teplice

Účel znaleckého posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby exekučního řízení (č.j.: 110 Ex 580/08-832 ze dne 14.5.2020)



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., podle stavu ke dni 5.11.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48
415 01 Teplice
telefon: 603872207
e-mail: garlik.zdenek@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Srbicích 9.11.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně ideálního podílu 1/2 nemovité věci - pozemku parc.č. St. 66/1 se stavbou Radonice nad Ohří č.p. 40, včetně příslušenství, v k.ú. Radonice nad Ohří, obec Peruc, okres Louny, kraj Ústecký.

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (č.j.: 110 Ex 580/08-832 ze dne 14.5.2020) se jedná o odhad obvyklé ceny souboru nemovitých věcí pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti – rodinný dům, je pro stanovení obvyklé ceny použita metoda srovnávací (tržní) s přihlédnutím k metodě věcné.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Radonice nad Ohří 40 439 07 Peruc
LV:	682
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Peruc
Katastrální území:	Radonice nad Ohří
Počet obyvatel:	2 292

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.7.2020 za přítomnosti znalce a dne 5.11.2020 za přítomnosti zástupce soudního exekutora Mgr. Jana Knapíka a znalce (povinná Jana Zoulová se k ani jednomu místnímu šetření nedostavila, i když byla řádně obeslána).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice č.j.: 110 Ex 580/08-832 ze dne 14.5.2020
- výpis z KN ze dne 14.5.2020 (LV č. 682)
- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 z nahližení do KN ze dne 3.6.2020
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 5.11.2020
- mapa oblasti

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 682 pro k.ú. Radonice nad Ohří je uvedeno:

A -Vlastnické právo:

Reindl Miroslav, č.p. 64, 294 29 Nemyslovice	podil 1/2
Zoulová Jana, Na Borku 1605, 431 11 Jirkov	podil 1/2

B -Nemovitosti:

Pozemky:

parc.č. St. 66/1

732 m²

zastavěná plocha a nádvoří

součástí je stavba Radonice nad Ohří č.p. 40, způsob využití rodinný dům,
stavba stojí na pozemku parc.č. St. 66/1

B1 - Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B:

Bez zápisu.

C - Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Zástavní právo smluvní, z rozhodnutí státního orgánu a exekutorská - podrobně na LV 682 v archivu znalce.

D - Poznámky a další obdobné údaje:

Nařízení exekucí, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji 1/2 nemovité věci - podrobně na LV 682 v archivu znalce.

E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu:

Podrobně na LV 682 v archivu znalce.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je provedeno na základě vlastních měření a zjištění znalce při prohlídce nemovitostí.

7. Celkový popis nemovité věci a lokality

Jedná se o nemovitost, jejichž hlavní část tvoří stavba rodinného domu, samostatně stojícího v jedné z obslužných komunikací v osadě Radonice nad Ohří obce Peruc, v blízkosti kostela a dále pozemek tímto domem spolu s doprovodnou stavbou zastavěný. Dům má 1 částečné PP a 1 NP. Dům je napojen na rozvod el. energie a vody.

Další příslušenství tvoří bývalý chlév se stodolou vedle domu, část zbytku stavby, tvořící zděný plot, kovová vrata a studna u domu. Pozemek zahrady za domem je zarostlý plevelními křovinami. Pozemek je rovinnatý, přístup je ze zpevněné komunikace.

Peruc je větší obcí (městys) okresu Louny, která je vzdálena od okresního města cca 15 km. V obci je přiměřená občanská vybavenost a kompletní vybavenost inženýrskými sítěmi. Spojení je autobusem v rámci integrované dopravy kraje a železniční. Osada Radonice nad Ohří je od kmenové obce vzdálena cca 8 km a je pouze s omezenou základní občanskou vybaveností a rovněž omezenými možnostmi napojení na inženýrské sítě.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (č.j.: 110 Ex 580/08-832 ze dne 14.5.2020) se jedná o odhad obvyklé ceny souboru nemovitých věcí pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti – rodinný dům, je pro stanovení obvyklé ceny použita metoda srovnávací (tržní) s přihlédnutím k metodě věcné.

1. Popis objektů a pozemků

Rodinný dům Radonice nad Ohří č.p. 40

Jak bylo uvedeno, jedná se o rodinný dům samostatně stojící, s 1 částečným PP (usuzováno podle sklepních oken) a 1 NP. Dům je zděný, s valbovou střechou s krytinou z betonových tašek, s klemp. konstrukcemi z pozink. plechu, s fasádou ze stříkaného břízolitu, převážně opadanou.

Provedení podlaží - jak bylo uvedeno, povinná se k místnímu šetření nedostavila, vstup do nemovitosti nebyl umožněn, byla provedena venkovní obhlídka za spoluúčasti zástupce soudního exekutora Mgr. Jana Knapíka, a to jak z ulice, tak ze zahrady a průhledem okny v 1.NP bylo vidět zhruba vybavení tohoto podlaží, dále byla provedena ze žebříku prohlídka půdního prostoru nad větší částí domu (zde byly pouze otvory bez oken). Takto provedená prohlídka se jevila jako dostačující pro zadaný účel ocenění:

Obvodové stěny jsou zděné z opuky v tl. 45 cm, založení bez izolací proti zemní vlhkosti, stropy v 1. NP polospalné s rovným podhledem, vnitřní úpravy povrchů štukovou omítkou hladkou, částečný keramický obklad, podlahy převážně bez nášlapných vrstev, osazeny pouze venkovní dveře a plastová okna, je proveden částečně rozvod instalací, ale bez kompletací, ostatní vybavení nebylo zjištěno.

U ostatních konstrukcí se lze pouze domnívat, že jsou ve standardním provedení z doby výstavby (částečné podsklepení podle oken z ulice, zřejmě vybavení schodištěm do sklepa a do půdního prostoru).

Zjištěná dispozice dle možností prohlídky:

1.PP:

Předpoklad jedné sklepni místo se schodištěm.

1.NP:

Vlevo od vstupu z ulice jedna průběžná velká místo bez příček a na ni navazující menší směrem do zahrady a nedokončená koupelna s WC rovněž směrem do zahrady, vpravo od vstupu z ulice dvě menší místo a zřejmě schodiště.

Dále již jen půdní prostor, který byl zřejmě dříve rovněž využíván k bydlení, ale v současné době je zde vidět pouze pozůstatky stropních trámů.

Charakter stavby:

Jedná se o dům s jedním nadzemním podlažím, ve kterém je jeden rozestavěný byt v rekonstrukci - tedy rodinný dům.

Stáří a opotřebení:

Stáří domu je podle znalosti postupu výstavby v místě cca 110 roků. Na domě byla zřejmě započata rekonstrukce (nová střešní krytina a klemp. konstrukce, částečná vnitřní úprava 1.NP, plastová okna v 1.NP). Rekonstrukce však byla na dlouhou dobu přerušena a je již opět patrné opotřebení rekonstruovaných částí stavby.

Bývalý chlév a stodola

Přízemní zděná stavba s částečným půdním prostorem vedle domu. Stavba byla volně přístupná ze zahrady. Zdivo z opuky tl. 45 cm, strop pouze v části klenbový do ocelových nosníků, střecha sedlová s krytinou z betonových tašek, s klemp. konstrukcemi z pozink. plechu, podlahy pouze v části z cihelné dlažby, osazeny v části dřevěné dveře a pouze mříže v oknech. V budově jsou prostory bývalých chlívů se stropem a stodoly bez stropu.

Stavba stáří jako dům. Rovněž spíše neudržovaná, i když zřejmě spolu se započetím rekonstrukce domu byl proveden nový ztužující věnec zdiva, osazen nový krov spolu s novou střešní krytinou.

Ostatní stavby:

Venkovní úpravy - zbytek stavby, tvořící zděný plot, kovová vrata a studna u domu.

Pozemky:

Pozemek zastavěný domem a bývalým chlévem se stodolou a pozemek tvořící dvůr a zahradu. Pozemek je zarostlý plevelními křovinami. Pozemek je rovinatý, přístup je ze zpevněné komunikace, v místě je omezená možnost napojení na inženýrské sítě.

Výměra pozemků:

parc.č. St. 66/1 732 m² zastavěná plocha a nádvoří

2. Obvyklá cena

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Jednotlivé metody pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti

- a) metoda nákladového ohodnocení (včená)
- b) metoda výnosová (příjmová)
- c) metoda srovnávací (tržní)
- d) zdůvodnění obvyklé ceny

Stručná charakteristika a použití těchto metod:

a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). V tomto případě je použita nákladová cena staveb s využitím oceňovacího předpisu (vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb. - nákladová cena bez koeficientu pp) a obvyklá cena pozemku, stanovená na základě zkušenosti znalce.

b) metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti.

c) metoda srovnávací (tržní)

V principu se jedná o vyhodnocení prodaných nebo nabízených porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena pro danou kategorii stanovena metodou srovnávací s přihlédnutím k metodě věcné.

a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Stavby:

Rodinný dům Radonice nad Ohří č.p. 40

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	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
1.PP	6,60*7,60 =	50,16	2,50 m
1.NP	27,80*7,60+6,75*1,70 =	222,76	3,60 m
		272,92 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
PP	Spodní stavba	6,60*7,60*2,50 =	125,40
NP	Vrchní stavba	16,45*7,60*(3,60+3,15)+(11,35*7,60+6,75*1,70)*	1 195,73

Z Zastřešení	$*3,60 =$ $16,45*7,60*(0,00+3,80/2)+11,35*7,60*(0,70+$ $+3,80/2)-2*7,60*3,80/2*3,80/3 =$	425,23
Obestavěný prostor - celkem:		1 746,36 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy neizolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	betonové tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové stříkané	S	10
8. Fasádní omítky	chybí	C	90
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	kamenné	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	10
12. Dveře	chybí	C	90
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	50
17. Elektroinstalace	chybí	C	50
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	60
19. Rozvod vody	chybí	C	40
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	60
22. Kanalizace	chybí	C	40
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_a

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	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	10	1,00	0,28
8. Fasádní omítky	C	2,80	90	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	10	1,00	0,32
12. Dveře	C	3,20	90	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	50	1,00	2,15
17. Elektroinstalace	C	4,30	50	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	60	1,00	1,92
19. Rozvod vody	C	3,20	40	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	60	1,00	1,86
22. Kanalizace	C	3,10	40	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,03
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7103

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7103
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 293,84
Plná cena: 1 746,36 m ³ * 3 293,84 Kč/m ³	=	5 752 230,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků	
Optotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 110 / 135 = 81,5 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 81,5 % / 100)	*
	0,185
Rodinný dům Radonice nad Ohří č.p. 40 - zjištěná cena	=
	1 064 162,63 Kč

Bývalý chlév a stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ A

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

umožňující zřízení podkroví

1274

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	20,00*7,20*3,70 = 532,80
Z	Zastřešení	20,00*7,20*(0,70+3,60/2) = 360,00
Obestavěný prostor - celkem:		892,80 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	klenbové	S	50
3. Stropy	chybí	C	50
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	betonové tašky	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	50
9. Dveře	chybí	C	50
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S 30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S 19,30	50	1,00	9,65
3. Stropy	C 19,30	50	0,00	0,00
4. Krov	S 10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S 6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S 1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	C 4,90	100	0,00	0,00

8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	50	1,00	1,55
9. Dveře	C	3,10	50	0,00	0,00
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,20
Koeficient vybavení K₄:					0,7420

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	=	0,7420
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	=	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	=	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 829,77
Plná cena: 892,80 m ³ * 1 829,77 Kč/m ³	=	1 633 618,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 110 / 135 = 81,5 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 81,5 % / 100)	*
Bývalý chlév a stodola - zjištěná cena	= 302 219,45 Kč

Rekapitulace

Rodinný dům Radonice nad Ohří č.p. 40	=	1 064 162,60 Kč
Bývalý chlév a stodola	=	302 219,50 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	=	1 366 382,10 Kč

Pozemky:

732 m ² á 200,- Kč/m ²	=	146 400,- Kč
Pozemky celkem	=	146 400,- Kč

Rekapitulace věcné hodnoty:

Stavby	=	1 366 382,- Kč
Pozemky	=	146 400,- Kč

Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem **1 512 782,- Kč**

Výsledná věcná hodnota nemovitosti po zaokrouhlení činí **1 512 780,- Kč**

c) metoda srovnávací (tržní)

K dispozici údaje z inzerce rodinných domů v okolí:

Prodej rodinného domu 80 m², pozemek 113 m², Peruc-Pátek, okres Louny

Rodinný dům v obci Pátek. Dům je určený k rekonstrukci. Je napojený na veřejný vodovod i veřejnou kanalizaci. Vytápění je řešené krbovými kamny a ohřev vody je řešen bojlerem.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 746221 (M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město), aktualizace 6.11.2020, inzerovaná cena 1 049 000,- Kč.

Jednotková cena 9 300,- Kč/m².

Porovnání: rodinný dům v sousední osadě, menší velikosti, před rekonstrukcí, ale dokončený, s menším pozemkem. Úprava (inzerce, lokalita, vybavení, stav, velikost, pozemek)

$0,90 \times 1,00 \times 0,70 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,05 = 0,60$

Redukovaná jednotková cena 5 600,- Kč/m².



Prodej rodinného domu 85 m², pozemek 374 m², Počedlice-Volenice, okres Louny

Objekt vhodný jak k rekreaci (blízkost Ohře), tak trvalému bydlení k velmi příhodné dostupnosti do Lovosic cca 20 min, Libochovice 10 km a Louny 12km. Při trvalém bydlení je vhodná rekonstrukce. Voda obecní dálková, odpady do septiku, elektřina 230 V, vytápění je řešeno krbovými kamny. Obec se nachází v Českém středohoří a dává velké možnosti na výlety a cykloturistiku.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 25807 (Broker Consulting, a.s., Jiráskovo náměstí 2684/2, 32600 Plzeň - Východní Předměstí), aktualizace 9.11.2020, inzerovaná cena 990 000,- Kč.

Jednotková cena 11 600,- Kč/m².



Porovnání: rodinný dům v obdobně situované obci stejného okresu, menší velikosti, lépe vybavený a dokončený, v obdobném stavu, s menším pozemkem. Úprava (inzerce, lokalita, vybavení, stav, velikost, pozemek):

$0,90 \times 1,00 \times 0,70 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,05 = 0,53$

Redukovaná jednotková cena 6 100,- Kč/m².

Prodej rodinného domu 154 m², pozemek 439 m², Blšany-Siřem, okres Louny

Dům o zastavěné ploše 207 m², který právě prochází rekonstrukcí, se nachází v příjemné a klidné obci Siřem. Momentální dispozice obývané části je 2kk. Topení je zde řešeno krbovými kamny napojenými na výměník. Vnitřní zdivo je z části obezděno ytongovými cihlami. K domu náleží malý dvorek s přístavky. Půda skýtá možnost vybudovat prostorné podkroví. Odpady lze připojit na obecní kanalizaci. Veškerá občanská vybavenost se



nachází v nedaleké obci Blšany.

Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 737791 (M&M reality, Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město), aktualizace 10.11.2020, inzerovaná cena 970 000,- Kč.

Jednotková cena 6 300,- Kč/m².

Porovnání: rodinný dům v podobně odlehlé lokalitě obdobné obce ve stejném okrese, menší velikosti, lépe vybavený, v obdobném stavu, s menším pozemkem. Úprava (inzerce, lokalita, vybavení, stav, velikost, pozemek):

0,90x1,00x0,90x1,00x0,90x1,05=0,77

Redukovaná jednotková cena 4 900,- Kč/m².

Vyhodnocení srovnávací hodnoty:

Rozpětí redukovaných cen: 4 900,- až 6 100,- Kč/m²

Stanovená cena za 1 m² u oceňované nemovitosti: **5 000,- Kč/m²**

Komentář:

Porovnání je provedeno vzhledem k dostupnosti podkladů pro rodinné domy v obdobně situovaných obcích okresu Louny, domy převážně ve stavu před rekonstrukcí, ale vybavené nebo v probíhající rekonstrukci jako oceňovaný dům, domy s menší výměrou pozemku. Po úpravě na parametry oceňované nemovitosti považuji za přiměřenou jednotkovou cenu částku spíše při spodní hranici rozpětí redukovaných jednotkových cen, cca 5 tis. Kč/m². Pro výměru započitatelné podlahové plochy (v případě oceňované nemovitosti cca 80% zastavěné plochy pouze 1.NP, 1. PP nebylo ověřeno) cca 178 m² srovnávací hodnotu uvažuji ve výši cca 890 000,- Kč.

Srovnávací hodnota = 890 000,- Kč

d) Zdůvodnění obvyklé ceny

Pro ocenění cenou obvyklou byly stanoveny hodnoty věcná a srovnávací. V regionu jsou prodejní ceny u většiny nemovitostí spíše pod věcnou hodnotou, zejména u nemovitostí před rekonstrukcí a větší velikosti jako v případě oceňované nemovitosti. Obvyklou cenu nemovitosti uvažuji ve výši srovnávací hodnoty, tedy ve výši cca **890 000,- Kč**. To je obvyklá cena pro nemovitost jako celek, u prodeje podílu uvažuji obvyklou cenu vzhledem k podstatně horší prodejnosti ve výši cca 75%.

Obvyklá cena je stanovena bez vlivu závad, uvedených na listu vlastnictví.

Na základě uvedených skutečností odhaduji cenu obvyklou ve výši:

Výsledná obvyklá cena podílu 1/2 nemovité věci 330 000,- Kč

slovny: třistatřicet tisíc Kč

V Srbicích 9.11.2020



Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48
415 01 Teplice

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.5.1991, č.j. Spr. 2146/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhadu nemovitostí.

Dle § 127a, odst. 1 občanského soudního řádu beru na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které bych byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11, odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících) nebo které by mi jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Ve smyslu ustanovení § 127a občanského soudního řádu závazně prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlašuji, že při zpracování znaleckého posudku jsem osobou nepodjatou.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 11777-239/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 169 20.

V Srbicích 9.11.2020



Ing. Zdeněk Garlík

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z KN LV č. 682 ze dne 14.5.2020	1
Kopie katastrální mapy z nahlízení do KN ze dne 3.6.2020	1
Mapa oblasti	1

Fotografie ze dne 10.11.2020



Pohled na dům z ulice



Pohled na dům ze zarostlé zahrady



Půdní prostor domu



Půdní prostor domu



Pohled do krovu nad domem



Bývalý chlév a stodola



Interiér bývalých chlévů



Pohled do krovu chléva a stodoly

Výpis z KN LV č. 682 ze dne 14.5.2020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2020 06:55:03

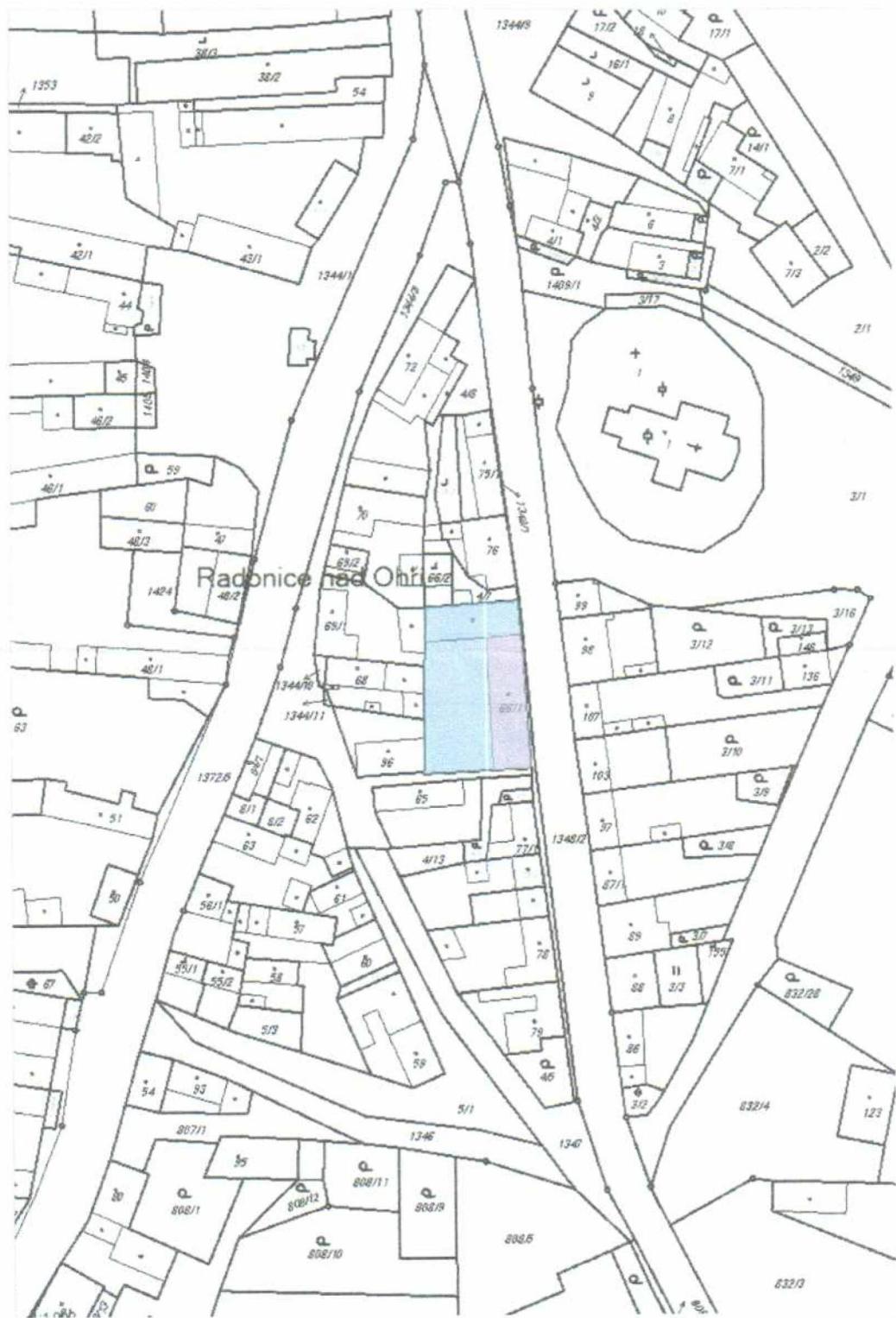
Vyhodováno bezplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 ex 580/08 pro Mgr. Martin Svoboda
soudní exekutor
Exekutorský úřad Teplice

Okres: CZ0424 Louny	Obec: 566551 Peruc		
Kat.území: 718289 Radonice nad Ohří	List vlastnictví: 682		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		
Vlastnické právo	Podíl		
Reindl Miroslav, č.p. 64, 29429 Nemyslovice	1/2		
Zoulová Jana, Na Borku 1605, 43111 Jirkov	1/2		
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m ²] Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 66/1	732 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Radonice nad Ohří, č.p. 40, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 66/1			
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu			
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů			
Type vztahu			
o Zástavní právo smluvní			
pohledávka meziúvér do výše 1 000 000,-Kč a budoucí pohledávka úvěr do výše 600 000,-Kč			

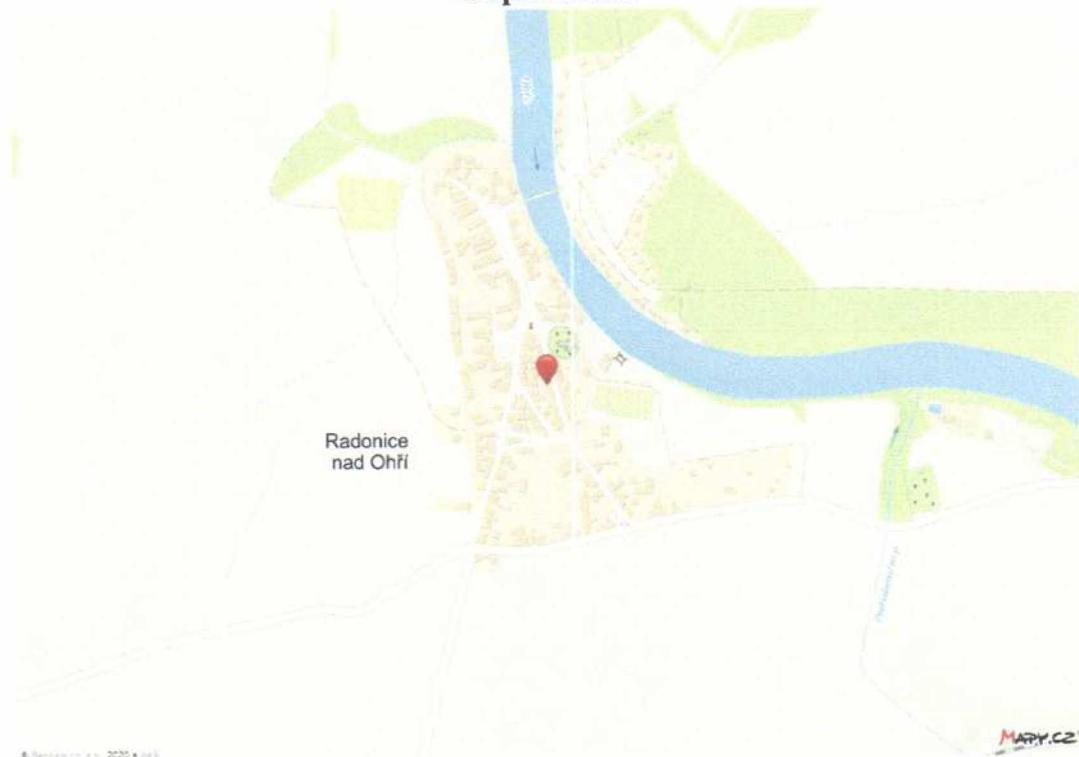
Kopie katastrální mapy z nahlížení do KN ze dne 3.6.2020

3. 6. 2020

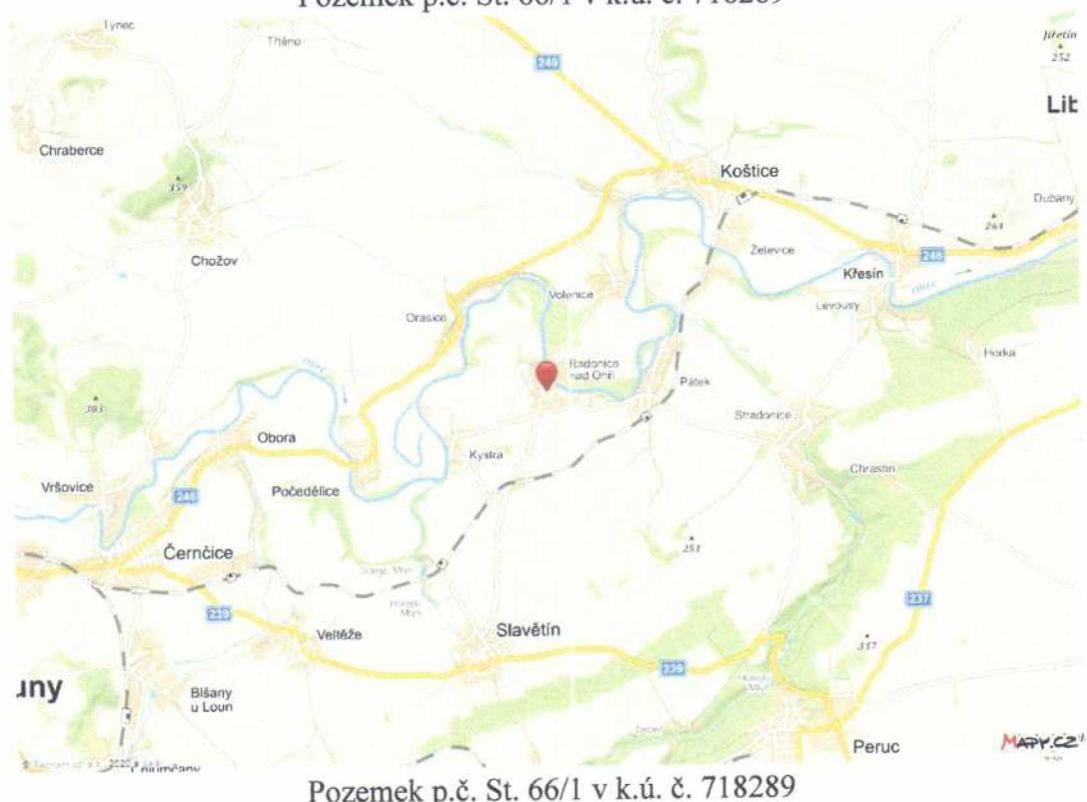
Publikace dat ISKN Tisk - Os :187ms, 1160 prvků.



Mapa oblasti



Pozemek p.č. St. 66/1 v k.ú. č. 718289



Pozemek p.č. St. 66/1 v k.ú. č. 718289

